



L'inser' mag

« Celui qui veut cherche des solutions, celui qui ne veut pas, trouve des excuses ! »



Rapport Moral

Olivier Amoudruz-Hattu
Président d'Inser'toît

article pages 2 à 5



Notre activité 2013 en quelques chiffres

article page 6



Une Equipe de Professionnels

article page 7 à 8



Enjeux et Complexités de l'Entretien de Pré-Admission

article page 10 à 12



Les résultats Financiers de l'Association

article pages 13 à 17



La Reprise des Activités de l'Apil 92

article pages 18 à 20



Présentation des différentes actions et leurs statistiques

article pages 21 à 37



Action sur l'Utilisation Énergétique

article page 38 à 42



Les bilans FNAVDL DALO

article page 43 à 51

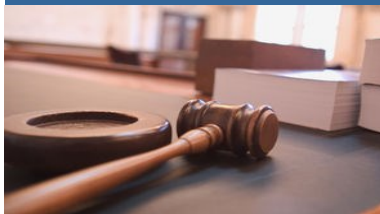


Le SIAO Relogement 92

article page 52 à 58



142 ménages supplémentaires suite à la reprise des activités de l'Association APIL 92, financées par le Conseil général.



Par ordonnance de cession rendue par le TGI de Nanterre le 25 octobre 2013, l'association a été nommée pour reprendre les actifs de l'association APIL 92.

61 ménages dans le cadre des Baux Glissants (FSL) et 81 ménages hébergés en Logements Temporaires d'Insertion (PASL).

article pages 18 à 20.

Plus de 1200 personnes accueillies en 2013 soit 433 ménages



Nos 4 types d'accueil financés par le Conseil général, la DRIHL IDF et la ville de Gennevilliers ont permis d'offrir un toit temporaire à plus de 433 familles soit près de 1200 personnes en 2013.

article page 6.

Bilan et fin de l'action du SIAO Relogement 92 en juin 2013



L'Association avait été sollicitée en juin 2012 pour créer un service relogement dans le cadre du SIAO. Cette mission réalisée, tout le service a été réintégré au sein du SIAO au 1er juillet 2013 comme cela avait été prévu dans le cadre de la mission confiée.

342 Diagnostics Sociaux réalisés dans le cadre de notre action FNAVDL

Cette mission de bilans diagnostics des ménages reconnus Prioritaires et Urgents DALO doit permettre d'identifier si le ménage est prêt au relogement, au travers d'au moins un entretien, des documents transmis par les familles et des échanges avec les partenaires intervenant auprès du ménage, nous nous efforçons d'évaluer la capacité à habiter du ménage et à se maintenir dans les lieux.

article pages 43 à 51.

Présentation de nos actions

Avec l'arrivée des nouveaux logements issus de la reprise de l'Apil, l'association a augmenté le périmètre de son parc locatif, et mène actuellement 5 actions : les hébergements d'insertion, les baux glissants, les hébergements Solibail, les logements passerelles, et l'action bilans diagnostics.

article pages 21 à 37.

51 ménages relogés cette année, soit + de 20%



Malgré une difficulté plus importante de trouver des logements pour nos familles accueillies, 51 ont pu être relogées. On observe néanmoins une baisse de près de 5% par rapport à 2012.

98 ménages accueillis (35%) sont prêts au relogement et attendent une proposition de logement.



Nous vous avons convoqué en Assemblée Générale Ordinaire pour soumettre à votre approbation l'activité et les comptes de votre association pour l'année 2013.

Celle-ci a été caractérisée par la stabilisation des activités exercées en 2012, qui avaient fortement progressé depuis 2010, soit 240 logements dont 150 logements Solibail, et surtout par la reprise, à la demande du Conseil général, des activités d'Insertion par le logement de l'association APIL92.

Le total de nos produits s'est élevé à 5 232 731 € en progression de 13,9% et nos charges à 5 229 044 € en progression de 12,5% et notre résultat est positif de 3 687 €.

La reprise des activités de l'APIL 92

L'association APIL92 a connu des difficultés récurrentes de gestion et, à la suite d'un jugement en date du 16 août 2013, le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE a prononcé sa liquidation.

Les bailleurs sociaux qui hébergeaient les familles n'étaient plus payés et, depuis sa liquidation celles-ci n'étaient plus suivies.

Cette reprise de l'APIL 92 dans des conditions financières, psychologiques et humaines très difficiles, a été motivée, pour notre association, par la

confiance du Conseil général des Hauts de Seine.

Celui-ci, comme indiqué, dans l'annexe 2 de sa délibération du 20 décembre 2013, sur la convention entre le département et notre association, était soucieux du devenir des familles suivies par l'APIL 92.

Cette reprise mettait fin à une situation de crise tant pour ces familles que pour les bailleurs sociaux et le Conseil général.

C'est fort de l'assurance du soutien du Conseil général que le conseil d'administration de notre association a donné son accord pour cette reprise, qui a été effective par décision du tribunal, le 25 octobre 2013.

Lors de cette décision pour la reprise des actifs corporels et incorporels de l'APIL (baux d'insertion et baux glissants avec les bailleurs sociaux et contrats de sous-location afférents conclus avec les personnes accompagnées), le prévisionnel budgétaire des conventions entre l'APIL 92 et le Conseil général prévoyait :

- Un programme d'action (convention) FSL, dite de bail glissant pour 140 ménages,
- Un programme d'action dite BGNA (Bail Glissant Non Abouti) pour 46 ménages,
- Un programme d'action « Accueil, Hébergement et Accompagnement social » pour 86 ménages. Soit un total de 272 familles.



Président Olivier AMOUDRUZ-HATTU

La subvention du Conseil général pour 2013 en faveur de notre association pour ces actions APIL concernait donc le dernier trimestre 2013 :

- pour le FSL bail glissant :
122 067 € soit 56,9% d'un budget prévisionnel de 214 201 €,
- pour le PASL (et BGNA assimilé) : 211 443 € soit 65,14% du budget prévisionnel.

L'action est également financée par la participation des ménages à hauteur du montant des loyers versés par l'Association aux bailleurs, ainsi que l'APL ou l'ALT.

Le Conseil général, toujours dans l'annexe 2 de sa délibération du 20 décembre 2013, s'est engagé à verser une subvention annuelle de fonctionnement à notre Association pour la mise en œuvre de son action dans le département des Hauts de Seine. Les montants fixés pour la période du 1^{er} octobre 2013 au 31 décembre 2013, soit le quart de la subvention annuelle, a donc été fixée à un total de 333 510 € (soit un montant annualisé de 1 334 040 €).



L'absence prolongée d'accompagnement des familles a été un obstacle supplémentaire à notre prise de contact avec celles-ci. En effet, elle est un préalable pour établir un diagnostic, la mise en place du contrat de suivi, à la signature du bail avec la famille, et pour beaucoup à la reprise d'un paiement régulier du reste à charge des loyers. La dette relative à ce paiement des loyers s'étant accumulée, les conditions d'une reprise régulière restent encore difficiles et impliquent un très gros travail de nos travailleurs sociaux.

Ce paiement est le premier signe important de la volonté des familles de réussir leur insertion.

La fin de l'année 2013 et le premier semestre 2014 ont été marqués par la mise en place de l'équipe dédiée à la reprise de l'activité de l'APIL :

- Rencontre de l'ensemble de bailleurs, signature des baux, états des lieux,...
- Rencontre des ménages pour réaliser des diagnostics sociaux,
- La visite des logements par

le service technique,

- Mise en place de la gestion locative par la reconstitution des comptes locataires et de la reprise du paiement des loyers par les ménages.

Ainsi entre novembre et décembre nous avons pu recruter 6 personnes portant les effectifs de janvier à décembre 2013 de 22 à 28 personnes. Aujourd'hui, les effectifs sont de 31 personnes, portant à 9 le nombre de personnes recrutées pour les actions APIL.

La négociation avec les bailleurs sociaux a permis le glissement de 47 baux glissants et l'attribution de 22 logements. Face à la mauvaise foi, le refus de la mesure d'accompagnement et des impayés importants des ménages, nous avons refusé la reprise à bail de 26 logements. Cela nous a conduit à ajuster l'action financée par le Conseil général. Aujourd'hui, 145 familles sont logées et seront accompagnées dans le cadre de ces actions, soit une diminution de 95 par rapport au constat de départ.

A ce jour, nous accueillons 59 familles en bail glissant et 86 en hébergement.

Nous avons pu fixer 283 rendez-vous, dont 145 ont pu, à ce jour, être réalisés, avec une moyenne de 2 rendez-vous par famille.

La situation pourra être

considérée comme « normale » quand l'ensemble des 145 diagnostics et contrats de suivi correspondants auront été signés, ce qui est encore loin d'être le cas à ce jour (50%).

Déménagement

Nos locaux de la rue Danjou à Boulogne, étant déjà très exigu, le recrutement des 9 personnes pour la reprise de l'APIL, avec une installation provisoire, dans un des 2 locaux de l'APIL, à Nanterre, des 6 travailleurs sociaux dédiés, ont conduit notre conseil d'administration à prendre la décision d'un déménagement.

Il va permettre de regrouper les équipes à Colombes dans des locaux de Colombes Habitat. Ceux-ci étaient précédemment un centre médical de radiographie, ils doivent donc être adaptés aux besoins de notre association.

Si le loyer négocié est moins élevé que nos loyers actuels, cette installation implique néanmoins des travaux (faits à minima). Le coût global de ce déménagement et de ces travaux est proche de 100 000 €. Il sera comptabilisé dans nos charges en 2014.

Les autres activités Inser'Toit (hors APIL)

Globalement, le nombre de logements a été porté à 239 (+2) pour un total de 885 personnes hébergées dont 505 enfants.

Logements Temporaires d'Insertion et Autonomes

Nous avons reconduit notre action dans ces deux domaines avec 83 logements (dont 70(+4) en insertion et 13 (-3) en logements autonomes).

Contrairement aux logements précédemment gérés par l'APIL dans le parc social, nos logements sont exclusivement issus du parc privé diffus..., avec des loyers, par nature, plus élevés.

Le Conseil général n'ayant pas la vocation de financer le différentiel de loyers (entre le loyer payé par notre association au bailleur privé et le reste à charge des ménages plus l'aide au logement), nous avons conduit une action rigoureuse auprès des propriétaires pour limiter les loyers ou pour leur rendre les logements lorsque le différentiel de loyers est élevé.

Ce différentiel ne pourra pas être réduit à zéro ou autant que souhaité, sauf à abandonner un parc privé diffus, indispensable pour compenser un parc social

insuffisant.

Il y a lieu de noter que, contrairement à notre demande, le Conseil général a finalement souhaité reprendre les excédents qui avaient été réalisés en 2009 à hauteur de 34 947€. Il nous en a avisé par courrier du 10 avril 2014, reçu le 18/04/14.

Nous avons heureusement provisionné une telle éventualité en 2012, mais cette reprise vient diminuer d'autant le report à nouveau.

Logements Solibail

Notre action a porté sur 150 logements (+1).

La DRIHL a pris en compte, a posteriori, le déficit constaté en 2011 et 2012, ce qui a été constaté dans nos comptes 2013 en produits exceptionnels.

Les méthodes de comptabilisation des versements des subventions de l'Etat, ont conduit à ce décalage et à cette prise en compte dans les produits exceptionnels.

Les charges et produits de cette action Solibail (2 763 380 €) font apparaître un excédent de 1605€, après 102 444€ de produits exceptionnels sur l'exercice antérieur. Cet engagement de la DRIHL conforte l'avenir et l'équilibre de cette action.

Logements Passerelles

Notre action reste limitée à 6

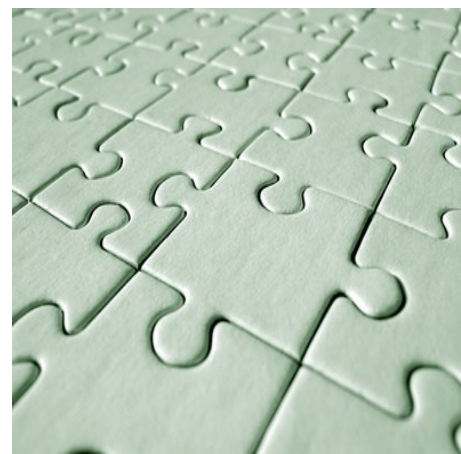
logements à Gennevilliers mais nous souhaitons la développer à l'avenir car elle diversifie nos sources de financement et elle répond au besoin de proximité des familles et des communes, avec un relogement après notre mission d'accompagnement social dans la commune.

Plusieurs dossiers sont encore à l'étude avec d'autres communes (Rueil Malmaison et Chaville).

Opérateur délégué SIAO 92 (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)

Cette mission, pour assurer le relogement des ménages prêts au relogement issus des différentes structures d'hébergement du 92, est financée par l'Etat.

Nous avons pu mettre en place les outils et la structure nécessaires et mener à bien cette action. Fort de cette réussite, nous avons pu transférer le 30 juin 2013 les équipes, les outils et les missions correspondantes à l'Etat.



Cette action a été équilibrée et les charges et produits correspondants ont représenté, en 2013, 107 845 €.

Diagnostics AVDL

Pour cet appel d'offre de la DRIHL de mars 2012, portant sur l'établissement de diagnostics auprès des ménages reconnus prioritaires et urgents DALO et devant être relogés en urgence, nous avons réalisé 342 diagnostics dont 282 approfondis et 60 légers d'actualisation.

Les produits de cette action sont de 112 440 €.

Nous souhaitons poursuivre à l'avenir ces diagnostics.

Résultats 2013 (ensemble des actions, y compris APIL)

Il faut souligner que le résultat positif de 3 687 € de notre association a été obtenu après des provisions en très forte augmentation soit 454 K€ pour la reprise de l'APIL (88 K€ de reconstitution des dépôts de garantie des ménages, 83 K€ de dépréciation des créances des loyers impayés au 31 décembre et 283 K€ pour les travaux liés à la dégradation des logements à raison d'environ 3 K€ par logement, hors baux glissants).

Les engagements du Conseil général des Hauts de Seine pour la reprise de l'APIL 92 et pour nos actions d'insertion, sont des gages indispensables

pour l'avenir de notre association et le conseil d'administration demande qu'ils soient tenus. Notre association s'attachera à mériter cette confiance comme celle de l'Etat, des communes et des bailleurs sociaux et privés.

La qualité de notre gestion constatée par la MILOS (Mission Interministérielle d'inspection du Logement social) et le Conseil général 92, la volonté permanente de recherche d'économie et de diversifier nos actions, permettant de continuer à réduire la part de nos frais généraux affectés à chaque action, sont les conditions de cette confiance.

Nous espérons que le contexte budgétaire restrictif de nos financeurs ne remette pas en cause notre action.

Nous la pensons efficace et rigoureuse et elle est en effet indispensable pour faire face aux besoins des ménages fragilisés du département des Hauts de Seine.

Avant de passer la parole à notre trésorier pour la lecture de son rapport, je tiens à remercier très vivement nos financeurs, les membres du conseil d'administration, ainsi que tous ceux, bénévoles et salariés, qui nous ont apporté leur contribution, leur confiance et leur soutien.

Nous pensons tout spécialement à la direction et tous les salariés de l'association qui ont assumé tout au long de cette année 2013, particulièrement éprouvante, avec cette reprise de l'APIL, leurs missions... avec professionnalisme, dynamisme, rigueur et dévouement, marquant ainsi leur engagement pour la mission qui est la nôtre.

En votre nom je les remercie très vivement.

Le Président

Olivier AMOUDRUZ-HATTU



Conformément à ses statuts, l'Association est administrée par les adhérents réunis en Assemblée Générale au moins une fois par an.

Celle-ci approuve le rapport moral présenté par le Président ainsi que le rapport financier présenté par le trésorier, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes.

Elle élit un Conseil d'Administration, composé de représentants actifs ou retraités, de services sociaux ou du secteur privé (Industrie, Banque, Presse, Logement) qui se réunit en Bureau chaque semaine.



Le Conseil d'Administration a lieu au moins une fois par trimestre.

Outre son rôle de réflexion sur la politique sociale de l'Association, celui-ci délègue au Bureau et au directeur la gestion courante : il prépare le budget, arrête avec le trésorier et le directeur les comptes de l'exercice présentés à l'Assemblée Générale.

Le Bureau se réunit tous les vendredis pour faire un point sur l'activité sociale et financière de l'association en présence du Directeur, de la Directrice adjointe et de la Directrice administrative et financière.

Ceux-ci sont mis à la disposition de toutes les personnes qui en font la demande. Tout au long de l'année, le trésorier contrôle le bon déroulement du budget.

La diversité de son origine, ses préoccupations sociales et son pragmatisme sont les caractéristiques de la démarche d'Inser'Toît : assurer l'accompagnement social dans

le respect du public auquel il s'adresse, apporter sa contribution au logement très social, en observant des règles élémentaires de prudence financière.

La stratégie d'Inser'toît est de participer, par différents moyens, à faire émerger des

logements du parc privé, soit par acquisition directe, soit en accompagnant des propriétaires privés dans les différentes démarches, permettant la mise à disposition de leur bien dans des conditions financières adaptées aux ressources des ménages accueillis.

LES MEMBRES DU BUREAU

Yves HELLY D'ANGELIN	Président d'Honneur	Cadre retraité de banque
Olivier AMOUDRUZ-HATTU	Président	Directeur Délégué « Les Echos »
René BILLIOTTET	Vice-président	Cadre retraité de banque
Jacques CAILLE	Trésorier	Cadre Ministère
Antoine CHARTIER	Trésorier adjoint	Transactions Immobilières
Colette CONTENCIN	Secrétaire	Promoteur Immobilier

LES ADMINISTRATEURS

Annick COLYBES	Administrateur	Journaliste « les Echos »
Catherine de BOISANGER	Administrateur	Cadre retraité de banque
Rnema BRIZINI	Administrateur	Juge tribunal de grande d'instance
Jean-François GARETON	Administrateur	Gestionnaire de patrimoine
Philippe ALMY	Administrateur	Cadre Groupe Arcade

Notre activité 2013 en quelques chiffres



Les Ménages							Les Personnes				
ACTIONS	%	TOTAL des ACCUEILS	Présents au 01/01/13	Entrées	Sorties	Présents au 31/12/13	Adultes	Enfants	TOTAL des Personnes	%	Naissances Attendues
INSERTION	43%	187	82	105	20	167	209	209	418	35%	3
BAUX GLISSANTS	14%	61		61		61	68	90	158	13%	1
SOLIBAIL	41%	176	149	27	29	147	249	356	605	50%	10
GENNEVILLIERS	2%	9	6	3	3	6	12	8	20	2%	
TOTAL	100%	433	237	196	52	381	538	663	1201	100%	14



Répartition Ages des Adultes					
18 à 25 ans	26 à 35 ans	36 à 45 ans	46 à 55 ans	56 à 65 ans	+ de 65 ans
19	169	200	104	40	6
4%	31%	37%	19%	7%	1%

Répartition Ages des Enfants					
< =3 ans	3 à 6 ans	6 à 10 ans	10 à 15 ans	15 à 18 ans	+ 18 ans
130	158	146	121	40	68
20%	24%	22%	18%	6%	10%



La Composition Familiale							La Situation Familiale				
ACTIONS	Isolées femme	Isolés Homme	Isolées +Enfants	Isolés +Enfants	Couples	Couples +Enfants	Célibataire	Séparé Divorcé	Marié	Concubin Pacsé	Veuf
TOTAL	60	49	202	10	10	102	202	99	86	33	13
%	14%	11%	47%	2%	2%	24%	47%	23%	20%	8%	3%



La Situation Professionnelle (par chef de famille)							
ACTIONS	Avec Emploi		Sans Emploi				
	Salarié	Intérim	Chômage	Retraite	Formation	Invalidité	Sans
	55%		45%				
TOTAL	222	15	96	10	11	7	72
%	51%	3%	22%	2%	3%	2%	17%



Les Ressources (par ménage)			
moyenne	Médiane	Maximum	Minimum
1 222 €	1 182 €	2 707 €	303 €

L'ensemble du personnel est régulièrement associé à la réflexion et à l'évolution de l'association, dans différentes instances :

- La réunion hebdomadaire du service social et les régulations mensuelles : une réflexion entre chaque travailleur social, les responsables des services sociaux et la Directrice adjointe permettent l'élaboration sur les situations.
- Les réunions mensuelles du personnel : un temps d'informations et d'échanges sur nos pratiques et le fonctionnement de l'association.
- Une analyse des pratiques de l'équipe éducative, réalisée à l'extérieur de l'association, tous les mois.
- La réunion du service technique hebdomadaire.

Afin de permettre une meilleure compréhension des rôles et actions de chaque salarié au sein de son service, l'équipe a été associée à l'élaboration des fiches de postes. Ce travail préalable a permis d'élaborer les procédures nécessaires à la bonne cohésion des services. Les fiches d'auto évaluation nous permettent d'évaluer la pertinence des actions de chacun et de les adapter au projet associatif dans le respect de la loi 2002-2.

Une Equipe au Service de ces Actions

Directeur Général

Directrice Adjointe

Directrice Administrative & Financière

30 Salariés

SERVICE SOCIAL

18 Salariés

SERVICE ADMINISTRATIF & FINANCIER

9 Salariés

2

Chefs de Service

Insertion/ Passerelles

3 Assistantes Sociales

2 Conseillères en ESF

Educateur Spécialisé

Solibail Bail Glissant

3 Assistantes Sociales

4 Conseillères en ESF

Educatrice Spécialisée

Diagnostics FNAVDL

Assistante Sociale

Educatrice Spécialisée

Administratif

Assistante de Direction

Secrétaire

Chargée d'Accueil

Financière

Comptable

Aide Comptable

Gestion Locative

Locataires

Propriétaires

2 Techniciens



Au-delà de l'engagement des ménages, la réalisation du projet repose sur le professionnalisme des salariés dont les objectifs sont définis au niveau individuel pour une articulation appropriée au niveau collectif.

AU NIVEAU INDIVIDUEL

L'application de la fiche de poste et des procédures situe la place et le rôle de chacun et les cadres du fonctionnement institutionnel dans lesquels s'exercent ces fonctions.

Leur observation et leur respect sont nécessaires à la mise en œuvre cohérente de notre action.

L'implication dans l'accueil et la prise en charge des familles est délimitée par la définition du rôle de chacun, pondérée par l'acceptation des niveaux d'intervention différents mais complémentaires.

L'adéquation entre les objectifs et les moyens, c'est pouvoir disposer des moyens techniques nécessaires à l'accomplissement des fonctions et des missions de chacun.

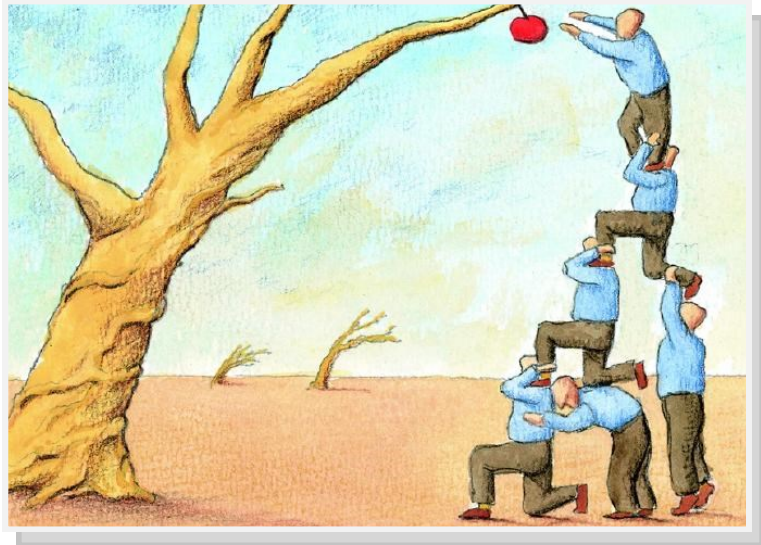
AU NIVEAU COLLECTIF

Pour que l'intervention de chacun conduise à l'harmonisation et à la réalisation d'une équipe, plusieurs facteurs doivent être réunis :

Une entente sur la notion d'équipe qui se caractérise par la reconnaissance des différences individuelles, la volonté de partager et de s'enrichir des savoirs complémentaires pour une mission commune préalablement définie.

Une organisation qui garantit l'observation des règles, du cadre, des aires de chacun et l'application de notre mission, favorise le passage de l'information, des temps d'évaluation, de synthèse et encourage la réflexion et la formation.

Une cohérence des actions qui permet la mise en œuvre du projet tant au niveau individuel que collectif. Elle s'évalue par l'adéquation entre le projet défini et les objectifs réalisés, et se mesure par le niveau d'engagement de chacun dans le respect du cadre établi.



L'Auto-évaluation continue des compétences de l'équipe, qui doit permettre d'évaluer ses aptitudes à travailler au développement de l'autonomie des personnes accueillies, en mesurant les capacités à :

- ◆ Entrer en relation et construire une relation par :
 - L'écoute et l'empathie,
 - La considération de l'autre dans son intimité,
 - La tolérance et la non-discrimination,
 - L'analyse et le diagnostic justes,
 - La valorisation des efforts de l'autre,
 - La disponibilité.
- ◆ Inventer et créer avec les personnes des méthodes et outils appropriés à leur possibilité.
- ◆ Formuler des demandes adaptées aux aptitudes du ménage pour les mettre en position de réussite.
- ◆ Former les personnes à entretenir leur logement.

Pour accomplir nos missions et mieux répondre aux besoins individuels des ménages, Inser'toît développe un réseau diversifié de partenaires.

Les personnes bénéficient dès leur admission de ce tissu social représentant tous les secteurs de la vie quotidienne.

Ces partenaires sont impliqués dans le processus de développement et d'évaluation de notre projet sous différentes formes : réunions de concertation, échanges d'informations, enquêtes de satisfaction, ...

La procédure d'admission s'appuie sur un protocole constitué de un à deux rendez-vous, réalisés en binôme.

Ces premières rencontres permettent d'échanger sur l'histoire de la famille, dans le respect des personnes.



S'informer

De nombreux points y sont abordés :

- La composition familiale,
- Le niveau scolaire et professionnel,
- La situation des enfants,
- Le domaine de la santé,
- Les données budgétaires,
- Les démarches administratives,
- La vie sociale et les centres d'intérêt,
- Les motifs de la demande.

Il ne s'agit pas d'une liste de critères à remplir de façon stricte et exhaustive.

L'échange doit permettre au ménage d'exprimer ses difficultés, ses attentes et ses motivations à intégrer le dispositif proposé.

Le travailleur social évalue le degré d'autonomie du ménage, apprécie sa capacité à devenir sous-locataire pour favoriser ainsi son maintien dans le logement.

Puis, le travailleur social présente l'association, son action et le contenu de la prise en charge.

Les familles sont non seulement soumises au même titre que tout locataire à des devoirs, mais également à un règlement spécifique à l'association.

De la même façon, l'association se doit d'honorer ses obligations

envers les sous-locataires.

En outre, l'accueil de la famille au sein d'un logement temporaire est lié à un accompagnement social.

Les ménages doivent s'investir pleinement dans les objectifs permettant d'améliorer leur situation.

Cette étape de la procédure d'admission est essentielle pour que la prise en charge se déroule dans des conditions optimales.

Enfin, le travailleur social décrit le logement temporaire sur lequel la famille a été positionnée.

Se comprendre

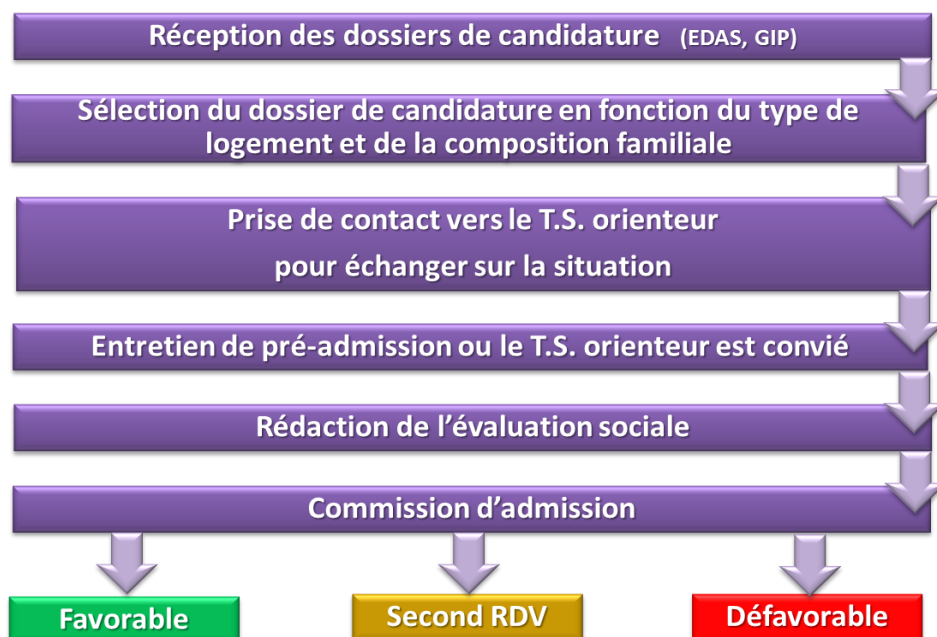
Lors d'un entretien de pré-admission de nombreuses problématiques peuvent entraver le bon déroulement de cette rencontre.

La barrière de la langue peut être un élément gênant la bonne compréhension du discours.

Le travailleur social se doit d'être clair et précis. Il doit être en mesure d'évaluer la compréhension du ménage.

La reformulation et la clarification sont essentielles afin de comprendre les attentes du ménage et ainsi mieux l'accompagner.

Schéma de la procédure d'admission :





« Si l'écoute revêt une importance capitale dans le travail social, elle peut parfois souffrir d'interférences, d'autant plus lorsque l'émetteur et le récepteur ne disposent pas du même langage ».

La participation d'un tiers, en l'occurrence un travailleur social externe, à l'entretien de pré-admission peut être un avantage afin de rassurer et de mettre à l'aise la famille dans l'échange.

Toutefois, cette présence peut aussi être un inconvénient quand elle devient trop invasive : elle ne permet pas à la famille de s'exprimer et de dire les choses à sa façon.

Cela peut parfois aboutir à un entretien biaisé ou tendu.

De la même manière, les échanges peuvent être perturbés par la présence des enfants.

Il est parfois compliqué

d'aborder le parcours des parents en présence des enfants.

Cette rencontre doit être l'occasion de poser les jalons de l'accompagnement social qui sera mené auprès de la famille. Il est donc nécessaire que le ménage en saisisse les tenants et les aboutissants.

Il est aussi indispensable et déterminant, pour la suite, de bien différencier le logement temporaire proposé d'un logement pérenne, finalité de l'accompagnement social.

En effet, nous constatons parfois que les familles orientées n'ont pas été informées en amont de l'action menée par l'association, croyant alors recevoir une proposition de logement social.

De ce fait, l'objet du rendez-vous de pré-admission est mal compris, ce qui engendre des malentendus et des incompréhensions.

Bien que la communication soit au cœur de nos interactions quotidiennes, communiquer demeure un art difficile à pratiquer.

En effet, au vu des questions personnelles abordées, le ménage peut juger l'entretien de pré-admission intrusif.

Pour l'éviter, le travailleur social doit mettre le ménage à l'aise, un climat de confiance doit être établi afin que cette première rencontre soit riche en échanges.

Le travailleur social est bien conscient de la complexité de la démarche.

Toutefois, ces éléments d'information sont indispensables.

Ils nous permettent par la suite d'évaluer les perspectives de travail à mener avec le ménage.

Afin de le rassurer, il est important de préciser le but de l'entretien ainsi que la finalité des informations recueillies.

Ces quelques éléments mettent en exergue la difficulté que présente l'entretien de pré-admission.



Cet exercice n'est pas aisé, il demande aux travailleurs sociaux des qualités d'écoute, de synthèse et de communication certaines.

Le travailleur social doit trouver l'équilibre entre l'éthique professionnelle et l'individuel : garder une certaine objectivité tout en mettant à l'aise la famille, sans être dans le jugement.

Chaque travailleur social doit aussi travailler avec son ressenti personnel.

Se connaître

Suite à cet entretien, le travailleur social doit présenter à l'équipe le maximum d'éléments, pour lui permettre de prendre la décision la mieux adaptée lors de la commission.

Grâce aux critères que nous avons pus évoquer auparavant mais aussi grâce à des outils internes (trame d'entretien), nous abordons d'emblée les thèmes qui nous semblent déterminants pour l'évaluation, afin qu'une réponse rapide soit apportée à la famille.

Lorsqu'il mène son entretien, le travailleur social est conscient qu'il doit orienter les questions de manière à pouvoir évaluer et surtout aboutir à des indicateurs clairs et précis, qui permettront à l'équipe de prendre une décision.

Cependant, chaque situation est unique et nous gardons tous

cette part de subjectivité, de ressenti, qui nous oblige à nous questionner sur nos choix.

D'ailleurs, à la fin de l'entretien, une fois la famille partie, il s'engage de manière spontanée, entre les travailleurs sociaux, une discussion sur ce ressenti.

En effet, les critères dits « objectifs » suffisent rarement à comprendre la dimension humaine d'une situation.

Ce n'est, ni plus ni moins, qu'une photographie à un instant « T » d'une situation administrative.

Quoi qu'il en soit, la dimension humaine fait partie, malgré nous, du processus d'évaluation.

Au fil de l'entretien, le travailleur social garde en tête cet élément.

C'est pourquoi une part importante de l'entretien est difficile à décrire.

L'émotion qui s'en dégage (les larmes, la colère), mais aussi les silences, les non-dits, les attitudes, la posture, sont des éléments à prendre en compte. Néanmoins, ils sont difficilement descriptibles.

Leurs interprétations restent subjectives et font échos à des choses parfois personnelles.

Les questions et la manière dont nous menons l'entretien sont orientées de façon à pouvoir évaluer le plus justement une situation.

Pour cela, l'aide des collègues lors de la commission sera primordiale.



Pour



Encaissés

56€

19€

18€

4€

2€



	SUBVENTIONS	CAF / ALT	PARTICIPATION DES RESIDENTS	PRODUITS EXCEPTIONNELS	PRODUITS DIVERS
REPARTITION DES PRODUITS	DRIHL IDF (Solibail & Avdl DALO), CONSEIL GENERAL du 92 : Logements d'Insertion et Baux Glissants, DRIHL 92 SIAO Logement, VILLE de GENNEVILLIERS Logements Passerelles	Aides au Logement versées par la CAF (AL ou APL)	SOLIBAIL : Participation de 25% des ressources INSERTION : Participation de 15% des ressources BAUX GLISSANTS Paiement des loyers PASSERELLES : Paiement des loyers	Produits exceptionnels sur Opérations de Gestion Courante	Reprises de Provisions, Avance de Subventions, Transferts de Charges, Produits Divers, Cotisations
	5.233 K€	1.020 K€	946 K€	190 K€	125 K€
	100%	19%	18%	4%	2%

L'augmentation de **14 %** des produits en 2013 (**5.233K€**) sur ceux de 2012 (**4.597€**) est due à la reprise des actions de l'association APIL92 au dernier trimestre 2013 (+ de 140 logements).

On peut observer dans le tableau ci-dessus que les produits proviennent pratiquement, pour plus de la moitié, des subventions (56 %) :

- 51 % 1.506K€ DRIHL IDF pour l'action SOLIBAIL et Bilans Sociaux FNAVDL
- 46 % 1.292K€ CONSEIL GENERAL 92 pour l'action des Logements Temporaires d'Insertion et des Baux Glissants
- 1 % 3,4K€ Ville de Gennevilliers pour l'action des Logements Passerelles

Pour



Dépensés

55€

25€

13€

6€

1€



	CHARGES LOCATIVES	FRAIS DE PERSONNEL	PROVISIONS & AMORTISS.	FRAIS DE STRUCTURE	AUTRES CHARGES
REPARTITION DES CHARGES	Loyers HC, Provisions pour Charges, Entretien Technique des Logements & du mobilier, Impôts Locaux, Assurances,...	Salaires et Charges, Taxe sur Salaires, Frais Divers de Personnel, Médecine du Travail Cartes Orange, Valorisation fin de Carrière, Provisions congés Payés,....	<u>PROVISIONS</u> Avance des Subventions, Impayés, Travaux Logements, Entretien,.... <u>AMORTISSEMENTS</u> Immobilier, Mobilier, Informatique, Véhicules, Emprunts,...	Fourniture Petit matériel, Contrats d'entretien Maintenance, Honoraires (Commissaire aux comptes, Avocats, huissiers, Frais Télécom & postaux, Frais de Véhicules...	Charges de gestion Courante, Charges Financières, Charges Exceptionnelles,...
	5.229 K€	1.301 K€	693 K€	313 K€	48 K€
	100%	25%	13%	6%	1%

Les charges de gestion subissent une hausse de **13%** en 2013 (**5.229K€**) sur celles de 2012 (**4.647K€**), dues aux charges locatives par la reprise du parc immobilier de l'association APIL 92 (+140 logements supplémentaires). Cela entraîne inévitablement des frais de personnel et des charges locatives nouvelles.

Plus de la moitié des dépenses (55%) est consacrée aux règlements des loyers, aux provisions pour charges et à l'entretien. La gestion locative devient une activité importante au regard des 390 logements que nous gérons. Les frais de personnel (65% social, 29% administratif et 6% technique) représentent un quart des charges.

Le montant exceptionnel des provisions, en 2013, 693K€ (13%) résulte des réserves effectuées pour la reprise de l'APIL92. Le manque de visibilité financière et la crainte de devoir prendre en charge un certains nombres d'impayés, de dégradations des logements,.... nous a conduit, par précaution, à effectuer un certains nombres de provisions pour pouvoir assumer les risques de cette reprise.



		DRIHL IDF		CONSEIL GENERAL Du 92		DRIHL UT92	INSER'TOIT	Ville de GENNEVILLIERS
		Action SOLIBAIL	AVDL DALO	INSERTION	BAUX GLISSANTS	SIAO LOGEMENT	Logements HORS 92	Logements PASSERELLES
PRODUITS	5.233K€	2.763 K€	125 K€	1.822 K€	190 K€	107 K€	167 K€	57 K€
En %	100%	53 %	2 %	35 %	4 %	2 %	3 %	1 %
CHARGES	5.229K€	2.761 K€	125K€	1.822 K€	189 K€	107 K€	166 K€	57 K€
En %	100%	53 %	3 %	35 %	4 %	2 %	3 %	1 %
RESULTAT	3,6 K€	2 K€	0 K€	0,3 K€	0,3 K€	0 K€	0,8 K€	0,2 K€

LES DIFFERENTES ACTIONS D'HEBERGEMENT

ACTION	Logements		Nbre Pers	Financier	Service Orienteur Prescripteur	Type Accomp. Social	Durée Prise en Charge	Participat. Financière au Loyer	Divers
	Nbre	Type							
Logement Temporaire d'Insertion (LTI)	175	F1 au F4	1 à 6	CG 92	EDAS CAF SIAO (pour logts ALT)	Global	6 à 12 mois	15% à 20% des ressources du Ménage ou Loyers Complets (Logts à loyer modéré)	Ménages issus du département - Dépôt de garantie selon type de logement - Mobilier de 1 ^{ère} nécessité
Baux Glissants (BG)	61	F1 au F5	1 à 8	CG 92	EDAS BAILLEURS COMMISSIONS FSL COMMUNES	ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement)	jusqu'au glissement du bail	Loyer complet	Ménages issus de la commune - Dépôt de garantie = 1 mois loyer HC - Pas de mobilier
SOLIBAIL	150	F1 au F4	1 à 7	DRIHL	DRIHL UTHL 92/ SIAO/GIP HIS	ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement)	6 à 18 mois	25% des ressources du ménage	Orientation par le GIP HABITAT ET INTERVENTION SOCIALE - Dépôt de garantie selon le type de logement - Pas de mobilier
Logements Passerelles Gennevilliers (LPG)	6	F1 au F2	1 à 3	VILLE	CCAS GENNEVILLIERS	Global	6 à 18 mois	Loyer complet	Ménages issus de Gennevilliers - Dépôt de garantie = 1 mois loyer HC - Mobilier de 1 ^{ère} nécessité

ACTIF

Le total ACTIF net représente 2 758 596 € contre 2 345 359 € fin 2012. Le poste « immobilisations corporelles » qui est le plus important, totalise un montant net de l'exercice de 1 316 041€ contre 1 399 610 € en 2012 soit une diminution de 83 569€ due aux amortissements de l'exercice.

Les dépôts de garantie versés en fin d'année 2013 ressortent à 148 921€ contre 148 173 € en 2012.

Le total de l'Actif circulant représente en 2013 : 1 290 489 € contre 797 171 € en 2012.

Il comprend les créances usagers et comptes rattachés :

- Ce poste représente le total des créances dues par les sous-locataires, et des sommes dues par la CAF.
- Les autres créances s'établissent à 952 844€ contre 601 483 € en 2012 et 178 716 € en 2011. Cette augmentation importante s'explique par des sommes issues de convention passées avec l'Etat et le Conseil général.

Le poste « disponibilités » constitué par nos soldes de trésorerie, est de 176 233 €, il est en augmentation par rapport à 2012, il se montait à 119 010 €.

PASSIF

En 2013, le total des « Capitaux Propres » s'élève à 631 492 €, contre 699 552 € en 2012, traduction de notre activité.

Le poste le plus important étant « Subvention d'investissement », conformément aux exigences du plan comptable, enregistre le montant des subventions que nous avons reçues pour les acquisitions des immeubles de Clamart et de St Cloud.

Celui-ci est diminué tous les ans en fonction des amortissements pratiqués liés, aux dits biens, dont la contrepartie est reprise dans le compte de résultat en produits exceptionnels.

Le poste « dotations aux provisions pour risques et charges » s'élève à 716 536 € en 2013.

Cet accroissement provient en grande partie du poste provisions pour l'entretien et la réparation des logements et de la reprise de l'APIL.

Les dettes versées aux organismes sociaux (Urssaf, mutuelle, fiscales) sont de 294 072 € contre à 235 598 € en 2012.

COMPTE DE RESULTAT

Le total des produits s'élève à 5 232 731€ contre 4 597 226 € en 2012 soit 13.82 % d'augmentation.

Au sein des produits d'exploitation, il convient de noter l'accroissement des locations. Idem pour la CAF.

Simultanément, les subventions de fonctionnement passent de 2 536 786 € en 2012, à 2 952 307 € en 2013, soit 16.38 % d'augmentation entre 2 bilans.



Le total des charges s'élève à 5 229 044 € contre 4 646 913 € en 2012, et 3 898 869 € en 2011.

Le poste « salaires et charges sociales » passe de 944 771 € en 2011 à 1 128 259 € en 2012 et 1 201 439 € en 2013.

Les dépenses aux organismes sociaux et Autres Charges Sociales sont de 397 859 € : poste « cotisations Urssaf/ Retraite ».

Le poste « achats de matières premières & autres approvisionnements » représente pour l'essentiel les loyers versés aux propriétaires, soit :

2013 : 2 906 104 € dont 2 412 065 € pour les seuls loyers, près de 6% d'augmentation en valeur alors que le nombre de logements gérés a augmenté de 60 %, soit 15 % calculé sur le 4^{ème} trimestre 2013.

Cela s'explique par la campagne de renégociation des montants de loyers HC auprès des propriétaires privés d'une part, et de la reprise des activités de l'APIL à compter du 25/10/13, d'autre part.

2012 : 2 744 388 € dont 2 277 782 € pour les seuls loyers, 34,5 % d'augmentation pour les seuls loyers.

2011 : 2 062 126 € dont 1 693 675 € pour les seuls loyers.

CONCLUSION

L'exercice 2013 dégage un résultat positif de 3 687 €, contre un déficit de 49 687 € en 2012.

Le Trésorier

Jacques CAILLE





« Ce n'était pas une surprise pour la quinzaine de salariés de l'Apil (Association pour l'insertion et le logement) 92 venus au tribunal de grande instance de Nanterre hier après-midi. Cette association, qui aide des familles en grande précarité à se loger, a été placée en cessation de paiement au début du mois de juillet, et sera liquidée le 1er octobre prochain, date fixée hier par le TGI, pour lui permettre de prévenir les 400 familles qu'elle suivait. »

Le parisien du 07/08/13

La liquidation judiciaire a été prononcée le 16 août 2013.

C'est dans ce contexte que nous avons réfléchi en interne et à la demande du Conseil général dont nous avons rencontré des représentants afin d'envisager de reprendre les activités qu'il finançait en prenant en considération différents paramètres.

Les deux principales actions portaient, au 31/08/13, sur 240 ménages :

- Les baux glissants : 118 ménages – 21 bailleurs sociaux.
- Les hébergements d'insertion : 122 ménages – 33 bailleurs sociaux.

Bien qu'ayant très peu de données quant à l'endettement des ménages accueillis, la situation financière de l'APIL, et ne pouvant récupérer aucun document, nous avons fait le choix, avec le soutien affirmé du Conseil général, de nous porter candidat pour acquérir les actifs corporels et incorporels de l'association APIL 92, le 27/09/13.

L'ordonnance de cession a été rendue le 25/10/13.

Cette augmentation de notre activité a entraîné inévitablement des restructurations de nos fonctionnements internes, des recrutements de nouveaux salariés (travailleurs sociaux, gestion locative, personnel administratif), la recherche de nouveaux locaux, des réflexions quant à notre positionnement, aux dispositifs d'accueil de ménages en fragilité sociale, financière, sanitaire...

Comme nous nous y étions engagés auprès des délégués du personnel de l'APIL 92, nous avons reçu tous les postulants. Finalement, nous avons recruté deux travailleurs sociaux précédemment employés par l'APIL 92.

Dès le mois de novembre 2013, nous avons contacté l'ensemble des bailleurs sociaux. Nous les avons rencontrés individuellement pour nous présenter, recueillir des informations sur leur fonctionnement, sur les familles logées, proposer les modalités de reprise des baux d'une part et de l'accompagnement social des ménages, d'autre part.

Les bailleurs se sont tous trouvés dans une situation singulière, ne sachant, pour la plupart, comment procéder à l'attribution ou au glissement de certains baux.

Toutefois, la plupart avait mobilisé des moyens internes pour rencontrer des ménages et leur proposer, pour ceux qui remplissaient les conditions réglementaires, de devenir locataire de leur logement.

L'un des aspects complexes pour les bailleurs concernait la distinction entre les dettes que les ménages avaient envers l'APIL et les dettes que l'APIL (locataire en titre) avait envers les bailleurs.

Par ailleurs, dans le cadre de l'action des hébergements d'insertion, les bailleurs ne connaissaient pas toujours les ménages présents.

Le Conseil général avait pu nous remettre les rapports sociaux que les travailleurs sociaux avaient rédigés avant la liquidation de l'APIL.

Cela constituait notre unique repère quant aux ménages logés.

Nous avons pu récupérer des avis d'échéance édités en août 2013, sans avoir la certitude de l'exactitude des renseignements qu'ils contenaient.

Au gré de nos rencontres avec les bailleurs, ils nous faisaient part du désœuvrement complet des ménages qui ne savaient pas à qui s'adresser, à qui effectuer leur règlement, le sentiment d'abandon, d'injustice et d'incompréhension.

Pour autant, malgré plusieurs tentatives des bailleurs pour rencontrer les ménages et leur faire constituer des demandes de logements sociaux, des ménages ne se manifestaient pas.

Au cours de nos rencontres avec les bailleurs sociaux, ceux-ci nous informaient du passage en commission d'attribution de ménages.

Au total, 69 logements avaient été attribués (47 en bail glissant et 22 en hébergement d'insertion).

A la lecture des exposés sociaux (absence d'adhésion à l'accompagnement social, impayés locatifs chroniques notamment), de la durée de prise en charge (des ménages étaient accueillis depuis 15 ans) et de l'endettement des ménages, nous avons, en concertation avec les bailleurs, refusé de reprendre l'accompagnement social de 25 ménages.

Nous avons voulu rapidement signer de nouveaux contrats ou des avenants avec les bailleurs afin de commencer immédiatement les règlements.

Bien qu'un peu inquiets qu'un seul opérateur ait repris les activités précédemment menées par l'APIL 92, les bailleurs sociaux nous ont réservé un bon accueil et ont paru attentifs à nos réflexions, remarques et propositions.

L'AORIF a été associée à la réflexion et des rencontres ont été organisées.

Nous avons pu faire des points très réguliers avec des représentants du Conseil général afin de rendre compte de l'avancée de la reprise (remise d'outils de suivis créés spécialement), de nos questionnements, de nos

inquiétudes et difficultés.

Nous avons rencontré des représentants de la CAF qui étaient informés de la situation de l'APIL et de l'endettement.

Ne sachant qui des sous-locataires ou de l'APIL étaient en dette, la CAF 92 avait pris la décision de maintenir le versement de l'APL aux bailleurs.

Parallèlement à ces rencontres, nous avons commencé à entrer en contact avec les ménages afin de nous présenter, de les « rassurer » et de faire le point sur l'ensemble de leur situation, difficultés, projets.

Cette partie de la reprise a été différemment accueillie : soulagement, colère, incompréhension, fuite,...



Certains ménages sont venus nous rencontrer spontanément avec les justificatifs demandés.

Dans la majorité des cas, il a fallu fixer 2 à 5 rendez-vous pour les rencontrer enfin.

Cette « fuite » de certains ménages a parfois démotivé les travailleurs sociaux en charge de ces évaluations.

Quelques ménages sont restés sourds à nos multiples sollicitations. Nous en avons informé les bailleurs concernés et services du Conseil général.

Certains ménages ont rapidement repris leur règlement (qu'ils avaient parfois maintenu en réglant au bailleur directement ou au liquidateur judiciaire).

D'autres se sont « installés » dans les impayés...

Les travailleurs sociaux ont systématiquement rédigé un bilan à l'issue des rencontres.

Nous avons organisé des commissions internes afin de décider de la reprise de l'accompagnement social en en déterminant les objectifs prioritaires.

Nous avons ajourné certains dossiers, faute de renseignements suffisants.

Nous avons refusé de reprendre l'accompagnement auprès de certains (quand nous n'avions pas déjà signé le bail avec le bailleur). Nous les avons systématiquement revus, avec un membre de la Direction, pour expliquer notre décision.

Les accompagnements sociaux ont repris au fur et à mesure des demandes des ménages ou auprès de ceux que nous avons identifiés en grande difficulté et précarité.

Une fois la validation de la reprise de l'accompagnement social, nos agents techniques ont fixé des rendez-vous afin d'effectuer une visite que nous

avons appelé « état des lieux de reprise » afin de connaître les logements que certains ménages nous décrivaient comme très dégradés.

Cela nous a amené à nous rapprocher de certains bailleurs afin de leur demander de faire exécuter des travaux relevant de leur responsabilité.

Est venu alors le moment de la contractualisation avec les ménages. Nous leur avons demandé de justifier du paiement du dépôt de garantie à leur admission, de leurs règlements au liquidateur ou bailleur, de l'assurance habitation en cours de validité.

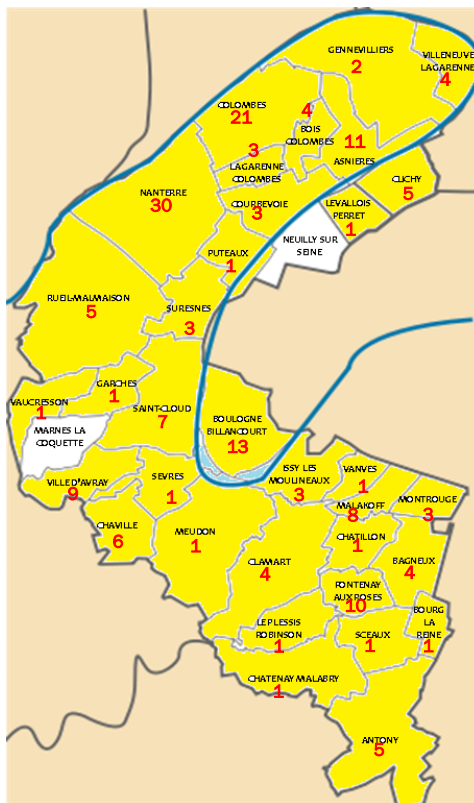
Nous nous sommes heurtés quelque fois à des écarts entre les avis d'échéance reçu des bailleurs qui ne déduisaient pas toujours l'APL alors que nous pouvions justifier du maintien du règlement de cette allocation par la CAF.



La liquidation judiciaire de l'APIL a été pour l'ensemble des acteurs du logement social, de l'hébergement, des financeurs, des élus et autres partenaires, un choc dans le département, obligeant chacun à réinterroger ses pratiques, à imaginer des processus d'accueil, de partenariat et de prise en charge différents, des fonctionnements lisibles.

Dans le cadre de notre convention passée avec le Conseil général des Hauts de Seine, nous proposons des logements temporaires d'insertion liés à un accompagnement social global. Cette action est exclusivement destinée aux ménages du département en démarche d'insertion.

Les ménages accueillis signent un contrat de sous-location lié à un accompagnement social. Ce contrat est initialement signé pour une durée de six mois et peut être renouvelé dans la limite de douze mois. Nous assurons la gestion locative, technique et sociale de 175 logements à la fin de l'année 2013, implantés sur 34 des 36 communes du département des Hauts-de-Seine.



Répartition des logements

Type	Nbre	%
F1	78	45%
F2	65	37%
F3	25	14%
F4	6	3%
F5	1	1%
Total	175	100%

Nous profitons du départ de certains ménages pour restituer des logements privés aux propriétaires afin de diminuer le coût du différentiel de loyer au Conseil général.

Si jusque là, la mobilisation du parc privé était pour nous essentielle afin de ne pas mobiliser les logements du parc social qui, à notre sens,

doivent prioritairement être destinés au logement pérenne, dès 2011, nous avons commencé à restituer progressivement les logements privés au profit du parc social. Nous donnons maintenant systématiquement congé de ces logements.

Lors de la prise à bail d'un nouveau logement, et avant l'établissement de l'état des lieux d'entrée avec le propriétaire, nous faisons établir un «certificat d'habitabilité» par un organisme agréé. Il s'agit, d'avoir une garantie mutuelle quant aux règles de sécurité (gaz, électricité,...). La charge de ce « diagnostic » est également répartie entre le propriétaire et l'association.

Le taux de rotation dans les logements a été de 24 % en 2013. Au total, 187 ménages ont été accueillis au cours de cette année, soit 418 personnes.

Le taux de rotation associé au mouvement des logements, entraîne inévitablement un surcroît d'activité pour l'ensemble des services d'Inser'toit.

En effet, chaque «mouvement» de logement et/ou de sous-locataires mobilise tous les services pour l'établissement des états des lieux propriétaire, sous-locataire (entrée et sortie), la création dans le logiciel de gestion locative des différentes fiches : logement, propriétaire,

sous-locataire.

L'établissement des soldes de tout compte, la recherche de nouveaux candidats, la mise en œuvre de la procédure d'admission, l'accompagnement au moment du logement du ménage, font partie de ces multiples tâches à accomplir.

Nous mettons un point d'honneur à loger décemment les ménages pour se mettre en conformité avec notre «charte de qualité». Il s'agit d'une remise au propre du logement et l'éventuel changement du mobilier de première nécessité mis à disposition dès l'entrée.

Cela participe, pour partie, à la qualité de la relation qui s'établit tout au long de la prise en charge et des apprentissages des droits et devoirs du locataire pour évaluer la « capacité à habiter ».

De même, à chaque restitution d'un logement à son propriétaire, une remise au propre est effectuée.

LES CANDIDATURES

Elles nous sont adressées exclusivement par les travailleurs sociaux des EDAS. N'ayant pas la capacité logistique de gérer les multiples dossiers qui nous sont régulièrement adressés, nous sollicitons les EDAS au départ prévisionnel de sous-locataires.

Courant 2012, le Conseil général a mis en place une nouvelle procédure d'information préalable à toute proposition d'hébergement. Ainsi, par le biais de la « fiche de liaison PASL-FVV », nous devons informer le Département du départ prévisionnel d'un sous-locataire et demander la recherche de candidats, transmettre des informations sur les candidats présélectionnés et informer de la sélection effective d'un candidat avant son entrée dans les lieux. Chacune de ces étapes doit faire l'objet d'une validation.

Avant chaque préadmission, le travailleur social à l'origine de la demande est contacté afin de faire le point sur l'évolution de la situation (sur le plan familial, locatif, professionnel, financier,...). Il est systématiquement invité à participer à l'entretien de préadmission.

Toute étude de dossier donne lieu à sa création sur notre logiciel.

La recherche de candidats représente un travail conséquent. Pour un logement qui se libère, nous devons parfois étudier 10 dossiers et contacter autant de travailleurs sociaux d'EDAS avant de trouver une demande toujours d'actualité et dont l'action correspond.

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



Exercé par un travailleur social diplômé d'Etat, il se déroule au cours d'entretiens réguliers à domicile et dans les locaux de l'Association.

Cet accompagnement social fait l'objet d'un contrat écrit et négocié librement accepté par les parties pour une durée de 6 mois. Il est individuel et individualisé.

Il porte sur tous les domaines de l'insertion (emploi, relations sociales et amicales, entretien du logement, démarches administratives, gestion budgétaire,...), mais également sur la préparation à devenir locataire d'un logement pérenne (installation dans le logement, informations sur les droits et devoirs du locataire, entretien et apprentissage de l'utilisation des équipements du logement, maîtrise des consommations des fluides, respect des règles de vie en immeuble collectif, etc.).

En s'appuyant sur un hébergement stable (6 à 12 mois maximum), nous proposons donc aux ménages d'engager et/ou de consolider les démarches d'insertion déjà entreprises.

Le travail de collaboration entre le référent social et le ménage est indispensable.

L'évaluation de la situation du ménage s'effectue tout au long de la prise en charge. Le contrat d'objectifs fait l'objet d'un renouvellement officiel au terme des 6 mois.

Pour mener à bien nos missions, nous créons et renouvelons régulièrement notre réseau de partenaires : services sociaux, médicaux-sociaux, structures et associations œuvrant dans le secteur de l'hébergement, du juridique, de l'insertion par l'économique, bailleurs et



réservataires, Banque de France, le SIAO, ...

Au relogement d'un ménage, le référent social reste positionné pendant trois mois. En cas de besoin, sa mission consiste alors de le soutenir dans les démarches uniquement liées au logement : instruction du dossier de demande d'aide au logement, changements d'adresse, etc.

Nous n'avons qu'à de très rares exceptions sollicité le FSL : accès pour l'acquisition du mobilier de première nécessité. En effet, tout au long de la prise en charge, nous accompagnons les ménages dans l'anticipation des dépenses liées à leur relogement. Aussi, la majorité a pu constituer une épargne permettant de faire face aux différents frais inhérents à l'installation : achat de mobilier, règlement du dépôt de garantie et premier loyer, assurance habitation, etc...



Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages Accueillis

Présents au 01/01/13	82
Arrivées	105
Sorties	20
Présents au 31/12/13	167
TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	187



Age des Adultes	209	100%
18/25	9	4%
26/35	62	30%
36/45	74	35%
46/55	40	19%
56/65	21	10%
+ 65	3	1%



Situation Familiale	187	100%
Célibataire	103	55%
Marié (e)	18	10%
Concubin (e) / Pacsé	10	5%
Divorcé (e) / Séparé (e)	52	28%
Veuf (ve)	4	2%



Adultes	Enfants	TOTAL
209	209	418
50%	50%	100%

Naissances Attendues	3	1%
-----------------------------	----------	-----------

Age des Enfants	209	100%
<=3 ans	41	20%
3/6	46	22%
6/10	47	22%
10/15	41	20%
15/18	14	7%
+18	20	10%



Motif de la Demande	187	100%
Sans Logement	45	24%
Séparation Conjugale	20	8%
Fin Hébergement	88	47%
Sur Occupation	11	6%
Insalubrité	6	3%
Expulsion	17	7%
Loyer Elevé	5	3%
Vente Logement	5	3%



Composition Familiale	187	100%
Femmes Isolées	44	24%
Hommes Isolés	30	16%
Femmes Isolées + enfants	84	45%
Hommes Isolés + enfants	2	1%
Couples	6	3%
Couples + enfants	21	11%

Femmes Isolées + Enfants		Hommes Isolés + Enfants		Couples + Enfants	
1	30%	1	2%	1	2%
2	29%	2		2	10%
3	10%	3		3	5%
4	8%	4		4	2%
5	3%	5		5	

Dans le cadre de la reprise de L'APIL, le nombre de ménages accueillis sur ce dispositif a doublé.

65% des ménages ont entre 26 et 45 ans.

Nous accueillons une part importante de célibataires dont une majorité des familles isolées, avec un nombre croissant d'enfants(11% ont 4 et 5 enfants).

Les particularités des familles ont évolué : certains ménages s'inscrivent dans le dispositif depuis plusieurs années.

Ceci nous amène à réévaluer nos pratiques et modes de prise en charge. Nous devons aussi faire face à des ménages qui n'ont pas choisi d'intégrer notre association.

Ces derniers doivent « subir » une philosophie associative différente, refaire confiance à un travailleur social..., ils peuvent de ce fait être réticents à l'accompagnement social .

Données chiffrées à l'entrée (suite et fin)



Professionnel (par chef de Famille)	187	100%
Avec Emploi	86	46%
Salié	81	43%
Intérimaire	5	3%
Sur	86	46%
CDI (1,00 Etp)	37	20%
CDI (0,75/0,50 Etp)	20	11%
CDI (<0,50 Etp)	9	5%
CDD (>6 mois)	8	4%
CDD (<6 mois)	12	6%
Sans Emploi	101	54%
Chômeur	61	33%
Retraité(e)	7	4%
Invalidité	8	4%
Formation	6	3%
Sans	19	10%



Ressources (par ménage)	187
Moyenne	1 222€
Médiane	1 182 €
Maximum	2 707 €
Minimum	303 €

Durée D'Hébergement	En Mois	An
Moyenne	43	3,6
Maximum	90	7,5
Minimum	2	0,2



Ménages Prêts au Relogement	15	29%
------------------------------------	-----------	------------

Nous constatons une dégradation des situations professionnelles et de ce fait un fragilisation du public accueilli.

La part des personnes sans emploi a fortement augmenté au cours de cette année.

Deux nouvelles catégories socio-économiques sont apparues : les retraités et les personnes en invalidité.

10% des personnes accueillies sont bénéficiaires du RSA Socle et cumulent des difficultés qui ne permettent pas d'envisager une intégration dans le monde de l'emploi dans un avenir proche.

Cependant les ressources moyennes sont constantes par rapport à 2012.

Au regard des difficultés rencontrées, le nombre de ménages prêts au relogement » a fortement chuté.

Par conséquent, nous constatons une durée d'hébergement en augmentation sensible, en moyenne de 3.6 ans.

Malgré tout, les ménages semblent adhérer à l'accompagnement social que nous leur proposons.



Ménages en Rupture de Suivi	8	10%
------------------------------------	----------	------------



Communes d'Origine	187	100%
Antony	1	1%
Asnières	13	7%
Bagneux	7	4%
Bois-Colombes	2	1%
Boulogne-Billancourt	21	11%
Bourg-la-Reine	5	3%
Châtenay-Malabry	2	1%
Châtillon	3	2%
Chaville	4	2%
Clamart	7	4%
Clichy	5	3%
Colombes	26	14%
Courbevoie	3	2%
Fontenay-aux-Roses	10	5%
Garches		
La Garenne Colombes	9	5%
Gennevilliers	5	3%
Issy-les-Moulineaux	4	2%
Levallois Perret	1	1%
Malakoff	2	1%
Marnes-la-Coquette		
Meudon	3	2%
Montrouge	5	3%
Nanterre	16	9%
Neuilly sur Seine	1	1%
Le Plessis Robinson	1	1%
Puteaux	1	1%
Rueil-Malmaison	3	2%
Saint-Cloud	11	6%
Sceaux		
Sèvres	2	1%
Suresnes	2	1%
Vanves	2	1%
Vaucresson	1	1%
Ville-d'Avray		
Villeneuve la Garenne	9	5%
Hors 92		

Données chiffrées à la Sortie



Motifs de Sortie	19	20%
logement PDALPD	12	13%
Logement Hors PDALPD	5	5%
Solution Personnelle	2	2%



Type de logement	19	100%
F1	5	26%
F2	4	21%
F3	8	42%
F4	1	5%
F5	1	5%



Communes de Relogement	19	100%
Antony	1	1%
Asnières	3	3%
Bagneux	1	1%
Bois-Colombes	1	1%
Boulogne-Billancourt	2	2%
Clamart	2	2%
Issy-les-Moulineaux	1	1%
Malakoff	3	3%
Montrouge	1	1%
Saint-Cloud	2	2%
Hors 92	2	2%



Professionnel (par chef de Famille)	19	100%
Avec Emploi	16	82%
Salarié	16	82%
Intérimaire		
Sur	16	82%
CDI (1,00 Etp)	10	11%
CDI (0,75/0,50 Etp)	4	1%
CDI (<0,50 Etp)	1	1%
CDD (>6 mois)	1	4%
CDD (<6 mois)		
Sans Emploi	3	16%
Chômeur	2	11%
Retraité(e)	1	5%
Invalidité		
Formation		
Sans		



Ressources (par ménage)	19
Moyenne	1 291 €
<i>Médiane</i>	<i>1 191 €</i>
Maximum	2 829 €
Minimum	779 €



Durée d'Hébergement	mois	an
Moyenne	39	3,3
Maximum	80	6,6
Minimum	12	1,0

La reprise de l'activité de l'APIL 92, nous a permis de développer notre partenariat avec les bailleurs sociaux.

Par ailleurs, bien que l'activité salariale reste un facteur essentiel pour l'obtention d'une proposition de logement, ce n'est pas le seul critère pris en compte dans notre évaluation.

Un travail important est mené auprès des familles sur la capacité à habiter.

Lorsque cette autonomie est acquise, nous conseillons et orientons les ménages évalués comme « prêts au relogement » dans l'instruction d'un recours DALO.

Nous constatons, que la reconnaissance Prioritaire et Urgent DALO est un outil important pour l'obtention d'une proposition de logement pérenne.

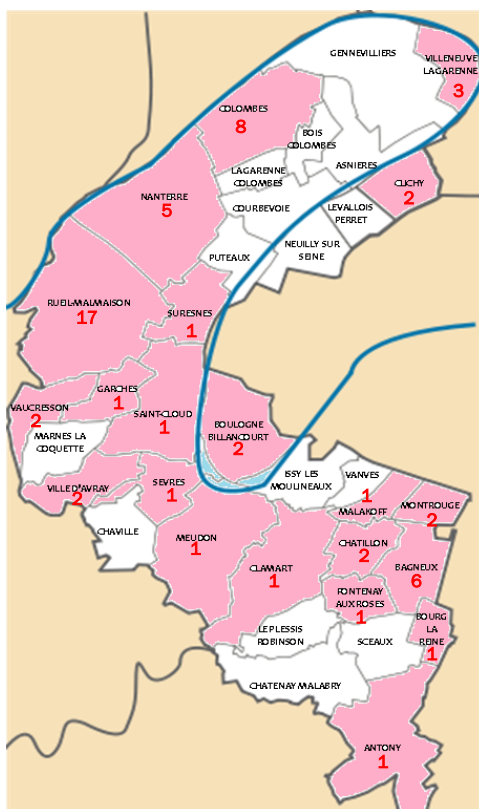
En effet, 85 % des ménages, sortis du dispositif LTI en 2013, bénéficiaient de la reconnaissance PU DALO.

Au regard du contexte locatif en Ile de France et des délais d'attente, la durée de prise en charge sur le dispositif s'accroît d'année en année.

Historiquement, l'APIL 92 était la seule association opérateur du bail glissant dans le département.

Dès notre première rencontre avec le Conseil général, celui-ci a clairement énoncé qu'aucun nouveau bail glissant ne serait signé afin de déterminer le plus précisément les causes des difficultés de mise en œuvre dans le Département.

Ce dispositif inscrit dans le règlement intérieur du FSL (qui date d'avril 2007) a pour objectif de « permettre l'accès au logement de ménages cumulant des difficultés sociales et/ou économiques qui ne peuvent accéder immédiatement à un logement de droit commun ».



Répartition des logements

Type	Nbre	%
F1	6	10%
F2	17	28%
F3	23	38%
F4	13	21%
F5	1	2%
F6	1	2%
Total	61	100%

Il s'agit d'une sous-location qui se traduit par la prise à bail d'un logement par une association qui le sous-loue au ménage dans le cadre d'une convention entre le Conseil général, le ménage, le bailleur et l'opérateur qui prévoit l'échéance du glissement du bail

et les conditions de ce glissement.

L'accompagnement social lié au logement est fixé pour 12 mois et ne pouvant excéder, en théorie, 24 mois.

Chaque mesure de bail glissant est étudiée en commission technique du FSL au cours de laquelle les conditions de renouvellement sont fixées ainsi que les objectifs.

Les premiers constats quant aux difficultés de ce dispositif :

- Des orientations par des travailleurs sociaux par défaut : des ménages cumulant des difficultés personnelles, sociales, financières, sanitaires et locatives qui auraient nécessité des prises en charges en structures d'hébergement ou spécialisés ;
- Des demandes de bailleurs dans le cadre de mutation, de décohabitation, à la demande expresse de réservataires, car ce dispositif lui garantit, à priori, le paiement régulier du loyer ;
- Des demandes de collectivités démunies face aux ménages expulsés, sans solution d'hébergement ;
- Des accords des commissions techniques donnés sans réactualisation de la situation au moment de l'attribution d'un logement social ;
- Des accords de l'APIL 92 liés au mode même de financement de cette action ;
- Le mode de financement de cette action ne garantit pas

suffisamment l'opérateur qui supporte les risques (impayés, dégradations, procédures contentieuses...).

Ainsi, des ménages, soit parce que :

- Ils ne remplissaient pas les conditions réglementaires d'accès au logement social,
- Ils ne respectaient pas les devoirs du locataire (impayés, troubles de jouissance,...)
- Le bailleur refusait le glissement du bail (alors que le ménage remplissait, a priori, les conditions pour devenir locataire en titre)

restent dans ce dispositif au-delà des 24 mois prévus.

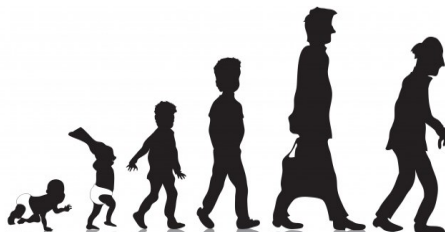
La pérennité de cette action se pose avec la liquidation de l'APIL 92, mais elle permet à l'ensemble des partenaires du dispositif de s'interroger sur son objet et son fonctionnement. En effet, la fragilité des conditions d'exercice des activités de bail glissant, avec notamment une insuffisante prise en compte des risques d'impayés portés par l'opérateur et le constat d'orientations inadaptées vers le dispositif, entraîne une réflexion afin de proposer de nouvelles modalités d'intervention en faveur du logement des personnes défavorisées et autour d'un projet de « parcours logement accompagné ».

Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages accueillis

Présents au 01/01/13	
Arrivées	61
Sorties	
Présents au 31/12/13	61
TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	61



Age des Adultes	73	100%
18/25	1	1%
26/35	11	15%
36/45	26	36%
46/55	23	32%
56/65	11	15%
+ 65	1	1%



Situation Familiale	61	100%
Célibataire	26	43%
Marié (e)	9	15%
Concubin (e)	3	5%
Séparé (e)	5	8%
Divorcé (e)	13	21%
Veuf (ve)	5	8%



Adultes	Enfants	TOTAL
73	90	163
45%	55%	100%
Naissances Attendues	1	1%

Age des Enfants	90	100%
<=3 ans	2	2%
3/6	6	7%
6/10	20	22%
10/15	31	34%
15/18	9	10%
+18	22	24%



Motif de la Demande	61	100%
Sans Logement	11	18%
Séparation Conjugale	4	7%
Fin Hébergement	6	10%
Sur Occupation	1	2%
Insalubrité	1	2%
Expulsion	21	34%
Loyer Elevé	4	7%
Vente Logement		

Femmes Seules	Avec Enfant(s)	Hommes Seuls	avec Enfant(s)
8	32	9	1
13%	52%	15%	2%

Quelques chiffres :

61 ménages

18 communes (NORD-CENTRE-OUEST-SUD).

14 commissions techniques FSL

21 bailleurs.



Composition Familiale	61	100%
Isolé/e	17	28%
Isolé/e +1	11	18%
Isolé/e +2	10	16%
Isolé/e +3	6	10%
Isolé/e +4	5	8%
Couple	2	3%
Couple +1	2	3%
Couple +2	4	7%
Couple +3	2	3%
Couple +4	2	3%

Des pistes de réflexion :

- Le diagnostic social avant l'orientation vers le bail glissant : L'une des idées serait que différents acteurs (EDAS, associations, SIAO, bailleurs sociaux,...) puissent saisir une commission partenariale (composée de représentants des services sociaux du CG, FSL, associations, bailleurs sociaux,...) d'une situation problématique, au regard de l'accès au logement. Cette commission confierait à l'opérateur la réalisation d'un diagnostic social, sur la base duquel l'opérateur émettrait des préconisations pour un parcours logement adapté.
- La prise en compte de la dimension de gestion locative adaptée du travail mené par l'opérateur, pratiquant l'intermédiation locative avec un financement global.

Données chiffrées à l'entrée (suite et fin)



Professionnel (par chef de Famille)		
	61	100%
Avec Emploi		
Avec Emploi	28	46%
Salarisé	25	41%
Intérimaire	3	5%
Sur		
CDI (1,00 Etp)	6	35%
CDI (0,75/0,50 Etp)	3	17%
CDI (<0,50 Etp)	1	6%
CDD (>6 mois)	2	12%
CDD (<6 mois)	1	6%
Sans Emploi		
Sans Emploi	33	54%
Chômeur	20	33%
Retraité(e)	2	3%
Invalidité	4	7%
Formation	1	2%
Sans	6	10%



Ressources (par ménage)	
	61
Moyenne	1 085 €
Médiane	1 066 €
Maximum	1 975 €
Minimum	388 €

La moitié des ménages occupe un emploi salarié, pour la plupart à temps partiel.

Au regard des difficultés sociales et budgétaires repérées, ils ne répondent pas aux critères leur permettant de devenir locataire en titre de leur logement.

Pour certains, la situation semble s'être fortement dégradée durant la période de latence entre la cessation d'activité de l'APIL 92 et la reprise effective en 2013 de nos évaluations auprès des ménages.

Peu d'entre eux ont su se saisir des institutions de droit commun.

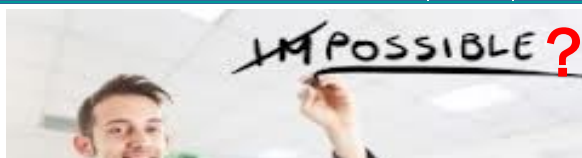
Nous constatons une forte densité des ménages accueillis sur les communes de Rueil Malmaison et Colombes.



Communes d'Origine		
	61	100%
Antony	1	2%
Asnières	1	2%
Bagneux	5	8%
Bois-Colombes		
Boulogne-Billancourt	3	5%
Bourg-la-Reine		
Châtenay-Malabry	1	2%
Châtillon	1	2%
Chaville		
Clamart	1	2%
Clichy	2	3%
Colombes	9	15%
Courbevoie	1	2%
Fontenay-aux-Roses		
Garches	1	2%
La Garenne Colombes		
Gennevilliers	1	2%
Issy-les-Moulineaux		
Levallois Perret	1	2%
Malakoff	2	3%
Marnes-la-Coquette		
Meudon		
Montrouge	2	3%
Nanterre	5	8%
Neuilly sur Seine		
Le Plessis Robinson		
Puteaux		
Rueil-Malmaison	17	28%
Saint-Cloud		
Sceaux		
Sèvres	1	2%
Suresnes	2	3%
Vanves		
Vaucresson		
Ville-d'Avray	1	2%
Villeneuve la Garenne	3	5%
Hors 92		



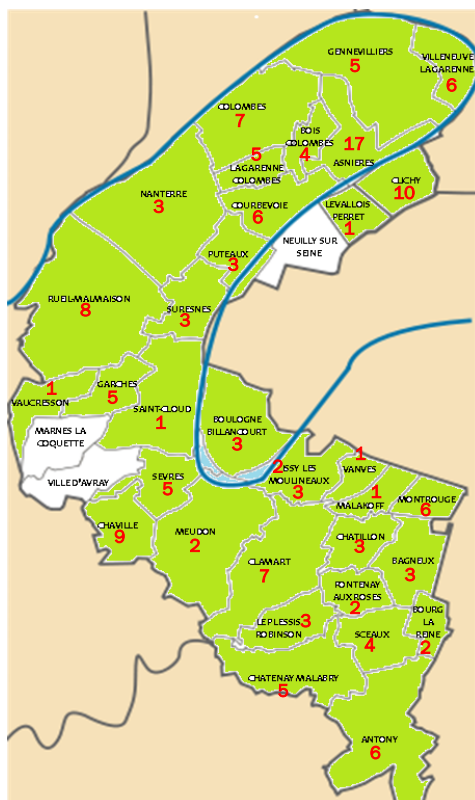
Ménages Prêts au Relogement | 15 | 88%



Ménages en Rupture de Suivi | 6 | 10%

Ce dispositif est principalement destiné aux familles hébergées en hôtel (prises en charge par le 115) et aux ménages ayant été reconnus prioritaires et urgents en commission de médiation DALO, sur le volet hébergement.

Les ménages, pour être éligibles à ce dispositif, doivent percevoir, au moins les minima sociaux et, pour les ressortissants étrangers, être en situation régulière sur le territoire français. Le GIP Habitat et Intervention Sociale (GIP-HIS) informe le SIAO 92 des logements captés ou prochainement disponibles (type, surface, adresse,...) afin que soit recherché le candidat ad hoc.



Répartition des logements

Type	Nbre	%
F1	18	12%
F2	52	35%
F3	64	43%
F4	15	10%
F5	1	1%
Total	150	100%

Inscrite dans le dispositif Solibail depuis octobre 2009, l'association qui a atteint son objectif de captation au cours du premier trimestre 2012, gère depuis 150 logements d'intermédiation locative.

Ces logements sont répartis sur 34 des 36 communes du département des Hauts-de-Seine.

Au 1^{er} janvier 2013, nous gérons un parc de 150 logements d'intermédiation locative.

Les logements mis à disposition ne sont pas équipés de mobilier de première nécessité.

Au même titre que les autres actions, chaque "mouvement" de logement et/ou de sous-locataires mobilise tous les services d'Insert'oit : technique, locatif, comptable, social par l'établissement des états des lieux propriétaire, des sous-locataires (entrée et sortie), la création dans le logiciel de gestion locative des différentes fiches : logement, propriétaire, sous-locataire.

Ainsi, 176 ménages ont bénéficié d'un logement d'intermédiation locative, 249 adultes et 356 enfants soit 605 personnes.

LES CANDIDATURES

Dans le cadre de la recherche de candidats, le GIP Habitat et Intervention Sociale est notre unique interlocuteur.

Aussi, à la captation d'un nouveau logement ou au départ d'un ménage occupant, nous informons leurs services de la vacance à venir d'un logement. Le GIP fait alors appel aux SIAO afin de nous proposer un dossier de candidature.

Il est à noter que nous n'avons aucune visibilité sur les dossiers qui nous sont adressés. Le GIP nous adresse une candidature par logement. Charge à nous de motiver le refus de cette dernière pour l'obtention d'un second dossier.

Tout dossier de candidature reçu fait l'objet d'une création sur notre logiciel Agile.

A la réception du dossier, le travailleur social, futur référent, l'étudie. Dans ce cadre, il peut être amené à entrer en contact avec le SIAO et/ou le travailleur social à l'origine de la demande.

Hormis si nous constatons dès cette première étape que le ménage orienté ne remplit pas les conditions, principalement administratives, pour intégrer le dispositif. Chaque candidat est reçu en entretien de préadmission.

La décision de valider ou non une candidature est prise par l'ensemble de l'équipe dans le cadre de nos réunions.



Le dispositif d'intermédiation locative Solibail, initié par le ministère du Logement et de la Ville en décembre 2008 en Ile-de-France, a pour but de faciliter l'accès à l'habitat des ménages confinés jusque-là dans des hôtels ou des centres d'hébergement, en apportant des garanties aux propriétaires du parc privé. Cette initiative fait suite à l'expérience parisienne baptisée « Louez solidaire ».

Face à la forte pénurie de logements sociaux en Ile-de-France, Solibail a pour vocation de répondre à cette demande.

Son action repose ainsi sur l'action des associations qui assurent un rôle d'intermédiation locative entre les propriétaires et les locataires.



Les conditions requises pour bénéficier du dispositif :

- Votre logement peut être : un 2, 3, 4 ou 5 pièces non meublé.
- Situé dans les Hauts-de-Seine et de préférence proche des transports en commun.
- Habitable sans délai, c'est-à-dire correspondant aux caractéristiques d'un logement décent (décret du 30 janvier 2002).

L'association est votre locataire et vous garantit :

1. Le paiement régulier de vos loyers mensuels ainsi que de vos charges, sans les soucis de la gestion au quotidien de votre bien.
2. La récupération de votre logement dans le même état qu'à la signature.
3. Une remise en état gratuite, par la réalisation des travaux incombant aux locataires pendant la durée du bail.
4. Une gestion professionnelle.
5. Un loyer intermédiaire défini localement par l'ANAH.
6. Des déductions fiscales inscrites dans la loi.



Propriétaires,
louez votre bien en toute sérénité !

Solibail
pour louer sans souci

“ Comme moi, louez à une association qui s'occupe de tout et bénéficiez de nombreux avantages :

- des loyers garantis,
- l'assurance de récupérer son bien au bout de 3 ans,
- des déductions fiscales (de 30 à 70 %). ”

Mlle Arteli, Angren (84)

18 régions concernées. Renseignez-vous !
www.solibail.fr ☎ 0 820 15 15 15

Le principe ? Le propriétaire loue son logement à une association conventionnée par la Préfecture de Région Ile-de-France, accompagnée par l'Agence nationale de l'habitat durant trois ans ou plus s'il le souhaite.

C'est l'association qui devient donc locataire, et qui assure le paiement des loyers et des charges, ainsi que l'entretien et la remise en état du logement.

Avantage pour le propriétaire : une déduction fiscale de 30% à 70% des revenus locatifs, sous réserve de conventionnement avec l'Anah.

Propriétaires,
louez votre bien en toute sérénité !

Solibail
pour louer sans souci

“ Comme moi, louez à une association qui s'occupe de tout et bénéficiez de nombreux avantages :

- des loyers garantis,
- l'assurance de récupérer son bien au bout de 3 ans,
- des déductions fiscales (de 30 à 70 %). ”

M. Le Bris, Angren (49)

18 régions concernées. Renseignez-vous !
www.solibail.fr ☎ 0 820 15 15 15

Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages accueillis

Présents au 01/01/13	149
Arrivées	27
Sorties	29
Présents au 31/12/13	147
TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	176



Age des Adultes	249	100%
18/25	8	3%
26/35	92	37%
36/45	97	39%
46/55	40	16%
56/65	10	4%
+ 65	2	1%



Situation Familiale	176	100%
Célibataire	68	39%
Marié (e)	56	32%
Concubin (e)	20	11%
Séparé (e)	14	8%
Divorcé (e)	14	8%
Veuf (ve)	4	2%



Adultes	Enfants	TOTAL
249	357	606
41%	59%	100%

Naissances Attendues	10	2%
----------------------	-----------	----

Age des Enfants	357	100%
<=3 ans	84	24%
3/6	103	29%
6/10	78	22%
10/15	49	14%
15/18	17	5%
+18	26	7%



Motif de la Demande	176	100%
Sans Logement	130	74%
Séparation Conjugale	2	1%
Fin Hébergement	32	18%
Sur Occupation	3	2%
Insalubrité	1	1%
Expulsion	7	4%
Loyer Elevé		
Regroupement Familial	1	1%

Femmes Seules	Avec Enfant(s)	Hommes Seuls	avec Enfant(s)
6	88	9	8
3%	50%	5%	5%



Composition Familiale	176	100%
Isolé/e	15	9%
Isolé/e +1	37	21%
Isolé/e +2	27	15%
Isolé/e +3	17	10%
Isolé/e +4	8	5%
Isolé/e +5	2	1%
Couple	2	1%
Couple +1	13	7%
Couple +2	19	11%
Couple +3	22	13%
Couple +4	11	6%
Couple +5	3	2%

Comme en 2012, le dispositif Solibail a accueilli 176 ménages.

Cependant, la population a changé. Selon les directives de la DRIHL Ile de France, nous n'avons pas accueilli de personnes isolées.

De plus, nous constatons une augmentation légère (52%) des familles monoparentales dont 16% considérées comme familles nombreuses (3 enfants et plus).

Par ailleurs, lors de la période d'hébergement, nous notons un accroissement du nombre des naissances. Ceci nous interroge sur les perspectives de relogement de ces familles.

Nous constatons une augmentation des familles orientées, suite à une prise en charge par le 115. Ces derniers demandent un travail d'accompagnement particulier dans le savoir habiter et l'appropriation du logement mais aussi de son environnement.

Il n'est pas rare de devoir en parallèle mener un travail de médiation avec le voisinage (problèmes liés aux copropriétés).

Données chiffrées à l'entrée (suite et fin)



Professionnel (par chef de Famille)		
	176	100%
Avec Emploi		
Salarié	125	71%
Intérimaire	8	4%
Sur		
CDI (1,00 Etp)	30	17%
CDI (0,75/0,50 Etp)	68	39%
CDI (<0,50 Etp)	7	4%
CDD (>6 mois)	20	11%
CDD (<6 mois)	7	4%
Sans Emploi		
Chômeur	20	11%
Retraité(e)	1	1%
Invalidité	1	1%
Formation	7	4%
Sans	15	9%



Ressources (par ménage)	
	176
Moyenne	1 318 €
Médiane	1 237 €
Maximum	3 517 €
Minimum	440 €

Ménages Prêts au Relogement | **37** | **21%**



Ménages en Rupture de Suivi | **14** | **8%**

71% des ménages occupent un emploi salarié en CDI mais à temps partiel.

Ceci est à mettre en corrélation avec le nombre important de familles monoparentales.

Nous constatons une fragilisation et précarisation de la population orientée et accueillie sur le dispositif SOLIBAIL.

De plus en plus, le travail mené auprès des familles relève d'une prise en charge globale avec un travail de proximité avec les dispositifs de droit commun, EDAS et l'ASE,...

De ce fait, nous remarquons une baisse significative des ménages considérés comme « prêts au relogement ».

Contrairement à 2012, il est à noter que la totalité des ménages orientés sur le dispositif sont domiciliés sur le département des Hauts de seine.



Communes d'Origine		
	150	100%
Antony	6	4%
Asnières	17	11%
Bagneux	3	2%
Bois-Colombes	4	3%
Boulogne-Billancourt	3	2%
Bourg-la-Reine	2	1%
Châtenay-Malabry	5	3%
Châtillon	3	2%
Chaville	9	6%
Clamart	7	5%
Clichy	10	7%
Colombes	7	5%
Courbevoie	6	4%
Fontenay-aux-Roses	2	1%
Garches	5	3%
La Garenne Colombes	5	3%
Gennevilliers	5	3%
Issy-les-Moulineaux	3	2%
Levallois Perret	1	1%
Malakoff	1	1%
Marnes-la-Coquette		
Meudon	2	1%
Montrouge	6	4%
Nanterre	3	2%
Neuilly sur Seine		
Le Plessis Robinson	3	2%
Puteaux	3	2%
Rueil-Malmaison	8	5%
Saint-Cloud	1	1%
Sceaux	4	3%
Sèvres	5	3%
Suresnes	3	2%
Vanves	1	1%
Vaucresson	1	1%
Ville-d'Avray		
Villeneuve la Garenne	6	4%
Hors 92		

Données chiffrées à la Sortie



Motifs de Sortie	29	16%
logement PDALPD	2	7%
Logement Hors PDALPD	8	28%
Relogement 1% GIP	13	45%
Solution Personnelle	6	20%



Type de logement	29	100%
F1	2	7%
F2	7	24%
F3	11	38%
F4	3	10%
F5		
Inconnu	6	21%



Communes de Relogement	29	100%
Asnières	1	3%
Bagneux	2	7%
Boulogne-Billancourt	1	3%
Châtenay-Malabry	3	10%
Châtillon	1	3%
Chaville	1	3%
Clamart	1	3%
Colombes	2	7%
Courbevoie	1	3%
Montrouge	1	3%
Nanterre	1	3%
Rueil-Malmaison	1	3%
Sèvres	1	3%
Hors 92	12	41%



Professionnel (par chef de Famille)	29	100%
Avec Emploi	25	86%
Salarié	24	83%
Intérimaire	1	3%
Sur	25	86%
CDI (1,00 Etp)	5	17%
CDI (0,75/0,50 Etp)	19	66%
CDI (<0,50 Etp)	1	3%
CDD (>6 mois)		
CDD (<6 mois)		
Sans Emploi	4	26%
Chômeur	4	14%
Retraité(e)		
Invalidité	1	4%
Formation	1	4%
Sans	1	4%



Ressources (par ménage)	29
Moyenne	1 324 €
<i>Médiane</i>	<i>1 294 €</i>
Maximum	2 875 €
Minimum	1 000 €

Au cours de l'année 2013, 29 ménages ont bénéficié d'un relogement.

Dans ce cadre, nous constatons une pérennisation du partenariat avec le GIP HIS.

En effet, 45 % des relogements font suite à une proposition émanant de cet organisme.

La durée de la prise en charge moyenne est en continuelle augmentation. En moyenne, en 2013, un ménage reste six mois de plus qu'en 2012.

Nous priorisons l'inscription des ménages accueillis dans le principe de réalité du logement social en Ile de France.

Dans ce sens, un travail d'ouverture et de connaissance du territoire mené par l'équipe social semble porter ses fruits.

Nous notons que 42% des relogements ont lieu hors du département.



Durée d'Hébergement	mois	an
Moyenne	27	2,3
Maximum	45	3,8
Minimum	0	0,0

Début d'un partenariat avec la Ville qui nous confie la gestion locative et l'accompagnement social des ménages en 2011. La Mairie de Gennevilliers est propriétaire de logements diffus issus du parc privé et le CCAS est locataire de logements appartenant à l'OPH de Gennevilliers.

Elle a confié une mission globale de gestion locative, technique et sociale à l'association Inser'toît pour 6 Logements « Passerelle » qui a débuté, dans les faits, dès le début de l'année 2012.

Inser'toît et le ménage signent un contrat de sous-location lié à un accompagnement social, pour une durée initiale de six mois et ne pouvant excéder dix-huit mois.



3, rue Charles Lacoste – F2–30 m²

L'objectif de la mission

- Loger des ménages en difficulté sociale et en situation d'hébergement précaire issus de la commune de Gennevilliers.
- Proposer un logement « Passerelle » avec un accompagnement social.
- Préparer les ménages au relogement afin que la Mairie recherche un logement dans son parc social correspondant à la situation.

La procédure d'admission

Le CCAS nous adresse les candidatures présentées par les travailleurs sociaux de l'EDAS. Nous rencontrons le ménage au cours d'un entretien durant lequel nous lui présentons l'association, son action, la mission confiée par la Ville et le contenu de la prise en charge.

C'est également un temps d'évaluation au cours duquel nous abordons l'ensemble de la situation du candidat.

Cet entretien a pour objectif d'échanger sur son histoire, de l'inviter à exprimer ses souhaits, d'évaluer les perspectives de travail, de décrire le logement « Passerelle », mis à disposition avec du mobilier de première nécessité.

A l'issue de cet entretien, nous rédigeons une fiche d'admission que nous présentons à la commission d'attribution où siègent des représentants de la Ville et de l'Association.

Nous instruisons un dossier d'allocation logement avec chaque ménage, avec demande de versement à l'Association. Compte tenu du montant des loyers, de 8 à 10€ du m², les ménages règlent l'intégralité du loyer résiduel.

L'accompagnement social

Le développement de l'autonomie est au cœur du projet d'accompagnement social. Le degré d'autonomie d'une personne se mesure, notamment, à sa capacité à faire des choix, à les assumer et à se donner les moyens d'atteindre ses objectifs.

Chaque ménage bénéficie d'un accompagnement social global, individuel et contractualisé, exercé par un travailleur social qui se déroule au cours d'entretiens réguliers.

L'accompagnement social a pour objectif de préparer le ménage à son relogement pérenne.

Il est global et porte sur différents thèmes de l'insertion, dont sur le logement (ASLL).

Afin d'être mené à bien, il est contractualisé dans un contrat d'objectifs personnalisés.

Un bilan est effectué, tous les 6 mois, avec le ménage, le référent et le chef de service. Il permet d'évaluer les écarts entre le projet défini et les objectifs atteints et/ou les difficultés rencontrées, les nouveaux éléments. Cet entretien permet de définir de nouveaux objectifs avec le ménage.

Des points réguliers avec les services de la Ville

Soucieux de consolider notre travail de partenariat, les représentants de la Ville et de l'association organisent tous les 6 mois, une rencontre bilan.

Elle a pour objectif de faire un point sur l'évolution de chaque situation et d'envisager ensemble les suites à donner en matière de relogement.

Entre chacune de ces réunions, divers échanges nous permettent de poursuivre nos réflexions.

D'autre part à compter de 2014 un bilan intermédiaire sera transmis au CCAS, tous les 3 mois.

Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages accueillis	
Présents au 01/01/13	6
Arrivées	3
Sorties	3
Présents au 31/12/13	6
TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	9



Adultes	Enfants	TOTAL
12	8	20
60%	40%	100%

Naissances Attendues	%

Femmes Seules	Avec Enfant(s)	Hommes Seuls	avec Enfant(s)
2	3	1	
22%	33%	11%	



Composition Familiale	9	100%
Isolé/e	3	33%
Isolé/e +1	2	22%
Isolé/e +2	1	11%
Isolé/e +3		
Isolé/e +4		
Isolé/e +5		
Couple		
Couple +1	2	22%
Couple +2	1	11%
Couple +3		
Couple +4		
Couple +5		



Age des Adultes	12	100%
18/25	1	8%
26/35	4	33%
36/45	5	42%
46/55	2	17%
56/65		

Age des Enfants	8	100%
<=3 ans	4	50%
3/6	1	13%
6/10	2	25%
10/15	1	13%
15/18		
+18		



Situation Familiale	9	100%
Célibataire	5	56%
Marié (e)	3	33%
Concubin (e)		
Séparé (e)		
Divorcé (e)	1	17%
Veuf (ve)		



Motif de la Demande	9	100%
Sans Logement	3	33%
Séparation Conjugale	1	11%
Fin Hébergement		
Sur Occupation		
Insalubrité	2	22%
Expulsion	2	22%
Loyer Elevé		
Vente Logement	1	11%

Nous avons accueilli 9 ménages sur ce dispositif dont 3 isolés et 6 familles. La moitié des enfants accueillis ont moins de trois ans.

Ces ménages sont systématiquement orientés sur le dispositif par la commune et doivent être inscrits comme demandeur de logement sur la ville.

Les ménages sont hébergés pour une période ne pouvant excéder 18 mois durant laquelle nous évaluons la capacité à habiter un logement et les accompagnons en vue d'une stabilisation et d'un relogement sur la commune.

Outre les rencontres formelles à la Mairie, des échanges réguliers interviennent entre le référent social et les partenaires locaux.

Données chiffrées à l'entrée (suite et fin)



Professionnel (par chef de Famille)	9	100%
Avec Emploi	5	56%
Salaré	5	56.
Intérimaire		
Sur	5	56%
CDI (1,00 Etp)		
CDI (0,75/0,50 Etp)	1	11%
CDI (<0,50 Etp)	1	11%
CDD (>6 mois)	1	17%
CDD (<6 mois)	2	22%
Sans Emploi	4	44%
Chômeur	3	33%
Retraité(e)		
Invalidité		
Formation		
Sans	1	11%

5 ménages bénéficient de revenus salariés mais leurs contrats restent précaires.

Cependant, il est à noter qu'un travail autour de l'insertion professionnelle est mené en étroite collaboration, avec l'espace insertion notamment.

Malgré des ressources modestes, nous ne notons pas d'impayés de loyer.

En effet, au regard du très faible montant des loyers d'une part et des aides au logement importantes, d'autre part, le montant des loyers résiduels est en parfaite adéquation avec les ressources des familles.

Cela nous permet notamment de travailler sur la résorption des éventuelles dettes antérieures et sur l'épargne en prévision du relogement.



Ressources (par ménage)	9
Moyenne	1 104 €
Médiane	910
Maximum	2 900 €
Minimum	841 €

Ménages Prêts au Relogement 2 33%



Ménages en Rupture de Suivi 1 16%



Communes d'Origine	6	100%
Antony		
Asnières		
Bagneux		
Bois-Colombes		
Boulogne-Billancourt		
Bourg-la-Reine		
Châtenay-Malabry		
Châtillon		
Chaville		
Clamart		
Clichy		
Colombes		
Courbevoie		
Fontenay-aux-Roses		
Garches		
La Garenne Colombes		
Gennevilliers	6	100%
Issy-les-Moulineaux		
Levallois Perret		
Malakoff		
Marnes-la-Coquette		
Meudon		
Montrouge		
Nanterre		
Neuilly sur Seine		
Le Plessis Robinson		
Puteaux		
Rueil-Malmaison		
Saint-Cloud		
Sceaux		
Sèvres		
Suresnes		
Vanves		
Vaucresson		
Ville-d'Avray		
Villeneuve la Garenne		
Hors 92		

Données chiffrées à la Sortie



Motifs de Sortie	3	33%
logement PDALPD		
Logement Hors PDALPD	3	33%
Relogement 1% GIP		
Solution Personnelle		



Type de logement	3	100%
F1		
F2	1	33%
F3	2	67%
F4		
F5		



Communes de Relogement	3	100%
Gennevilliers	3	100%



Professionnel (par chef de Famille)	3	100%
Avec Emploi	3	100%
Salarié	2	67%
Intérimaire	1	33%
Sur	3	100%
CDI (1,00 Etp)		
CDI (0,75/0,50 Etp)		
CDI (<0,50 Etp)	1	33%
CDD (>6 mois)	2	67%
CDD (<6 mois)		
Sans Emploi		
Chômeur		
Retraité(e)		
Invalidité		
Formation		
Sans		



Ressources (par ménage)	3
Moyenne	1 294 €
<i>Médiane</i>	<i>1 333 €</i>
Maximum	1 465 €
Minimum	1 082 €



Durée d'Hébergement	mois	an
Moyenne	11	0,9
Maximum	13	1,1
Minimum	10	0,9

Comme initialement prévu avec la commune et après validation de celle-ci, cette dernière a relogé dans le parc social les trois ménages que nous avons estimés « prêts au relogement ».

Grâce à ce partenariat, la durée moyenne de prise en charge sur le dispositif est inférieure à la durée maximale prévue conventionnellement.

Ce travail de proximité favorise une intégration pérenne des familles dans leur environnement proche.

Elles sont globalement satisfaites de pouvoir bénéficier d'un relogement à Gennevilliers, commune où elles ont leurs repères et habitudes.

L'association cherche à modéliser ce type de partenariat qui lui semble correspondre au plus juste des réalités locales.

Dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement, le savoir habiter fait partie intégrante des missions du travailleur social.

La difficulté croissante des ménages à faire face au paiement de leurs factures de fluides, leur demande d'intervention aux dispositifs d'aide (Fonds de Solidarité Energie), conjuguée à certaines limites de l'accompagnement social individuel, nous a amené à envisager de mener une action collective.

Les objectifs sont multiples :

- apporter un discours unique délivré par un professionnel compétent,
- éveiller un intérêt commun chez les ménages,
- faire émerger de nouvelles idées et/ou solutions,
- découvrir ou/et approfondir des connaissances,
- Créer du lien social.

Par ailleurs, le projet d'une action de ce type entraîne une nouvelle dynamique au sein d'une équipe et d'une association et de travailler autour d'un but commun.

L'un des constats des travailleurs sociaux concerne les recours aux aides financières dans le cadre des régularisations des factures émises par les fournisseurs d'énergie.

Celles-ci peuvent être liées :

- au mode de consommation des ménages ;
- aux caractéristiques du bâtiment et/ou du logement (vétusté, ancienneté, isolation);
- aux équipements présents au sein du logement.



De plus, le coût de l'énergie augmentant régulièrement, les familles à revenus modestes subissent un déséquilibre de leur budget déjà fragile.

Afin de le prévenir, il nous semblait essentiel d'avoir le soutien d'un professionnel compétent pour une meilleure prise de conscience des ménages et une acquisition de bonnes habitudes de consommation.

Nous avons donc pris contact avec le partenaire EDF Solidarité.

D'un commun accord, nous avons décidé de procéder en deux étapes :

- une information à destination des professionnels afin de réactualiser nos connaissances,
- l'organisation de réunions d'information collective à l'attention des ménages.

Afin de recenser les besoins des ménages et adapter notre action, nous avons élaboré un questionnaire à leur intention.

Les familles intéressées par cette action seront conviées à une réunion d'information collective. Celle-ci aura lieu par groupe de 10 à 12 personnes avec les professionnels d'EDF et deux travailleurs sociaux. Le contenu des réunions sera adapté aux réponses obtenues issues du questionnaire et travaillé avec les partenaires.

Ce type d'action présente également ses limites :

- les ménages ne seront pas forcément disponibles pour une telle action, du fait de leur activité professionnelle d'une part et de leur vie familiale, d'autre part,
- les personnes en cours d'apprentissage de la langue française risquent d'avoir des difficultés de compréhension. Afin de pallier ces difficultés nous envisagerons d'utiliser des outils de communications visuelles (dessin, image, pictogramme).

Questionnaire relatif à votre consommation énergétique

Dans le cadre de notre mission, l'association INSEr'TOIT souhaite mieux connaître vos habitudes de consommation et ainsi pouvoir évaluer vos besoins à travers ces 14 questions.

Nous vous remercions de prendre quelques minutes afin de le compléter.

Vous avez la possibilité si vous le souhaitez de remplir ce questionnaire avec votre référent social. Une fois rempli, vous pouvez le remettre à votre référent social ou l'envoyer directement à l'association.

1/ Quel type d'énergie avez-vous dans votre logement ?

- Electricité (citer les équipements concernés) :

.....
.....

- Gaz (citer les équipements concernés) :

.....
.....

- Je ne sais pas

2/ Le logement est-il équipé d'un chauffage

- Individuel ?

- Collectif ?

3/ Avez-vous ouvert votre contrat (énergie) seul ou avec l'aide de votre référent social ?

.....
.....

4/ Êtes-vous mensualisé ?

- Oui

- Non

- Je ne sais pas

5/ Avez-vous un échéancier ?

- Oui

- Non

6/ Savez-vous où se trouve votre compteur (ou vos compteurs) ?

- Oui

- Non

- Si oui, à quel endroit ?

.....

7/ Avez-vous déjà relevé votre compteur ?

- Si oui, à quelle occasion ?.....

- Si non, pourquoi ?.....

Questionnaire relatif à votre consommation énergétique (suite)

8/ Avez-vous déjà contacté EDF ou GDF ?

Oui

Non

Si oui, pourquoi ?

.....

9/ Savez-vous à quoi correspond la facture de régularisation ?

.....

10/ Connaissez-vous les horaires « Heures Creuses »/ »Heures Pleines » ?

Oui

Non

11/ Quelle est la différence entre consommation réelle et consommation estimée ?

.....

12/ Avez-vous des exemples pour faire des économies d'énergie ?

.....

13/ Vos factures d'électricité vous semblent-elles élevées ?

Oui

Non

Je ne sais pas

14/ Seriez-vous intéressé(e) pour participer à une réunion d'information relative à la consommation énergétique ?

Oui

Non

Si oui, veuillez cocher dans le tableau ci-dessous vos disponibilités :

	Matin	Après-midi
Lundi		
Mardi		
Mercredi		
Jeudi		
Vendredi		

Ce questionnaire est à remettre à votre référent social ou à envoyer par courrier à l'association.

À retourner au plus tard le/..../....

Questionnaire de satisfaction relatif à l'action collective

L'association INSER'TOIT souhaite, à travers ce questionnaire de satisfaction, recueillir vos impressions sur l'action collective à laquelle vous venez de participer.
Nous vous remercions de prendre quelques minutes afin de le compléter.

1/ Avez-vous apprécié l'accueil qui vous a été réservé ?

- Très satisfait 😊😊
- Satisfait 😊
- Moyennement satisfait 😐
- Insatisfait ☹️

2/ Êtes-vous satisfait de la qualité de l'information délivrée ?

- Très satisfait 😊😊
- Satisfait 😊
- Moyennement satisfait 😐
- Insatisfait ☹️

3/ Avez-vous appris quelque chose ?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

4/ Si oui, pourriez-vous utiliser ces connaissances dans votre quotidien ?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

5/ Seriez-vous intéressé par une nouvelle action collective abordant un autre thème ?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

6/ Si oui, lequel ?

.....

7/ Auriez-vous des observations, remarques et/ou suggestions à apporter :

.....
.....



Questionnaire de Satisfaction (suite et fin)

.....
.....
.....

N/Réf. : XXXXX/2014/XX

Boulogne, le

Objet : Coupon-réponse réunion d'information collective

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du .../.../2014, nous vous proposons de remplir le questionnaire relatif à votre consommation énergétique.

En effet, nous avons le projet de réaliser une réunion d'information collective.

Afin que nous puissions mettre en place cette action, nous vous demandons de nous retourner le coupon-réponse ci-joint dûment rempli.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

L'équipe INER'TOIT

✂ -----

REUNION D'INFORMATION COLLECTIVE RELATIF A VOTRE CONSOMMATION ENERGETIQUE

Nom(s) :

Prénom(s) :

Nombre de personne(s) présente(s) :

Veillez cocher la date à laquelle vous souhaiteriez participer à la réunion d'information collective :

- Le lundi 21 janvier 2014 à 16h00
- Le mercredi 20 février 2014 à 14h00
- Le vendredi 25 février 2014 à 10h00
- Le jeudi 14 mars 2014 à 11h00

Pour toutes questions relatives à votre participation, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre référent social.

**COUPON REPONSE A RETOURNER IMPERATIVEMENT AVANT LE .../.../....
A L'ASSOCIATION INER'TOIT**

L'Equipe Sociale

Le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) créé par l'article 60 de la loi de finances rectificative pour 2011 a été institué pour le financement d'actions d'accompagnement personnalisé de personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence.

Ce fonds participe de la stratégie du « logement d'abord », axe majeur de la refondation de la politique d'hébergement et d'accès au logement mise en œuvre depuis novembre 2009. Ainsi, la DRIHL Ile de France lance en février 2012, pour le 15 mars 2012, un appel à projets pour trois actions :

- Le Diagnostic Social
- L'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)

L'Association a répondu à cet appel à projet sur le volet « diagnostic social » et la DRIHL a retenu notre candidature.

Nous avons signé notre convention en octobre 2012 et avons débuté l'action en novembre 2012.

L'objet de la mission :

Réaliser 364 diagnostics logement par an, (63 « légers » et 301 « approfondis » à destination des ménages reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable sur le territoire des Hauts-de-Seine.

Les prescripteurs :

Alors que notre convention en prévoit plusieurs, dans les faits la COMED et la DRIHL-SHAL (Service de l'Hébergement et d'Accès au Logement) nous adressent ces demandes.

Le contenu de la mission :

Il s'agit d'une évaluation sociale du ménage au regard de son autonomie et de sa capacité à assumer les responsabilités d'un locataire.

Les principes de mise en œuvre :

- le FNAVDL ne doit pas se substituer à des dispositifs existants et visant les mêmes objectifs;

- L'opérateur devra s'intégrer dans le dispositif global d'organisation du SIAO.

Le contenu du projet déposé :

Le diagnostic social est une « photographie » de la situation du ménage à un instant donné. Il permet de comprendre son parcours, ses besoins et ses difficultés afin de déterminer les éventuelles actions à mettre en place pour favoriser son accès au logement.

En effet l'insertion liée au logement est un moment de ce parcours. Il est le moyen de :

- ♦ mesurer l'adéquation entre la demande du ménage et la préconisation en terme de logement ;
- ♦ replacer le bénéficiaire au cœur de son projet ;
- ♦ susciter ses potentialités à chercher des solutions à ses difficultés ;
- ♦ détecter les risques locatifs ;
- ♦ s'assurer d'une approche réaliste du projet de relogement ;
- ♦ recueillir l'adhésion informée du ménage à un possible accompagnement et la détermination des objectifs de la mesure.

Pour garantir la pertinence et la qualité de l'évaluation, la situation de la famille est abordée dans sa globalité.

Dans la mesure où l'objectif d'insertion par le logement nécessite de tenir compte de tous les domaines, le bilan porte notamment sur :

- ♦ l'actualisation complète de la situation (familiale, professionnelle, financière,...),
- ♦ l'évaluation du réseau de « soutien » du ménage (famille, travailleurs sociaux,...),
- ♦ le niveau d'autonomie du ménage pour entreprendre ses démarches,
- ♦ la capacité à habiter,
- ♦ la formulation du projet logement (approche réaliste),
- ♦ l'expression de la problématique de la famille,
- ♦ l'évaluation de sa capacité à collaborer dans l'hypothèse de la mise en place d'un accompagnement,
- ♦ la préconisation des modalités et conditions de l'accompagnement si nécessaire,...





La commande :

Deux types de bilan :

- « **approfondi** » : Il s'agit de situations qui nécessitent du temps pour l'évaluation.

Outre la rencontre avec le ménage, des contacts avec des partenaires sont nécessaires, éventuellement une visite à domicile et un éventuel rendez-vous de passation quand nous préconisons une mesure d'accompagnement que la famille accepte.

- « **léger** » : il s'agit de situations plus simples qui nécessitent en général une seule rencontre. Il peut également s'agir de situations pour lesquelles nous effectuons des recherches, sans pouvoir rencontrer le ménage.

L'analyse de la situation et des besoins du ménage permettent d'évaluer le niveau d'intensité nécessaire de l'accompagnement social.

La coordination avec l'opérateur « **Accompagnement Vers et Dans le Logement** » : s'est rapidement mise

en place avec le groupement d'associations des Hauts-de-Seine qui avait répondu à l'appel à projets afin d'imaginer et de créer notre collaboration, nos outils de coordination.

Nous avons élaboré et signé ensemble :

- Un **règlement de fonctionnement** » ayant pour objectif d'organiser l'articulation entre les acteurs du projet AVDL et visant notamment à respecter la distinction et l'indépendance entre les opérateurs diagnostic et accompagnement.

De la qualité de cette articulation dépend la bonne conduite de l'accompagnement des ménages concernés, pour l'accès en urgence et leur maintien dans le logement.

- Une « **charte action AVDL** » pour réaffirmer nos principes éthiques.

Le **diagnostic social** est réalisé par un travailleur social diplômé d'Etat et expérimenté, garant du respect de la personne et de la confidentialité des informations recueillies.

Il doit permettre de :

Mesurer l'adéquation entre la demande du ménage et la préconisation de logement :

Au cours de nos entretiens, nous mettons en corrélation trois réalités :

- Nous rappelons systématiquement que la reconnaissance prioritaire et urgent DALO doit répondre à une situation d'urgence et non de confort.
- Nous abordons la réalité du logement social, sous tension en Ile de France qui ne favorise pas l'accès au logement, ni aux mutations.
- Nous tenons compte des représentations des ménages que nous rencontrons, les espoirs qu'ils fondent dans leur futur logement, bien souvent idéalisé.

Ainsi, nous devons favoriser l'échange avec les familles pour entendre leurs attentes concernant ce futur logement tout en les inscrivant dans un principe de réalité.

Par exemple, nous constatons que les familles expriment régulièrement des craintes concernant la localisation, la taille du logement et oublient régulièrement d'évaluer leur capacité financière à faire face au montant d'un loyer.

A chaque entretien nous abordons le cadre réglementaire des attributions de logements sociaux (surface minimum, taux d'effort, moyenne journalière, situation matrimoniale,...).

En règle générale, ce type d'informations engendre une prise de conscience du ménage favorable à la mise en action.

Replacer le bénéficiaire au cœur de son projet et susciter ses potentialités à chercher des solutions à ses difficultés :

Nous constatons qu'un grand nombre de ménages manquent de compréhension sur le DALO.

Ils s'attendent à avoir une proposition rapidement après la notification de la COMED.

De plus, certaines familles ne s'imaginent pas qu'un bailleur puisse refuser leur candidature.

Nous informons des étapes du relogement (différence entre réservataire et bailleur, le bailleur organise sa commission d'attribution et examine le dossier dans son intégralité).

Afin de lui permettre d'être acteur dans son projet, notre écoute est non directive et bienveillante. Ainsi, le ménage se sent écouté, entendu et reconnu dans son histoire de vie. Cette attitude favorise un climat propice à l'échange.

Au fil de l'entretien, nous abordons ses potentialités mais aussi ses difficultés afin de l'aider à prendre conscience des étapes pour mener à bien son projet de relogement.

Ainsi, nous avons pu observer, suite aux conseils et orientations que nous préconisons, des ménages qui mettent en application et justifient des actions menées, bien avant que nous ayons finalisé le Diagnostic Social.

Détecter les risques locatifs

Nous accordons une attention particulière au parcours locatif afin d'évaluer les motifs du recours DALO, mais aussi de s'assurer de « **sa capacité à habiter** ».

Cette dernière peut se mesurer notamment en vérifiant qu'elle est en mesure de :

- Payer son loyer et ses charges courantes,
- Respecter les règles de vie en immeuble collectif,
- Entretien son logement,
- Respecter ses devoirs de locataire,
- Engager les démarches administratives nécessaires pour faire valoir ses droits,
- S'insérer dans le logement et son environnement.

Déterminer l'occupation du logement, ce que cela engendre en terme de surface et de montant de loyer est essentiel pour identifier le type de logement adapté au ménage.

Ensuite, la prise en compte des impayés de loyers est obligatoire. Nous cherchons à comprendre leur origine et à évaluer les démarches mises en place pour les régler ou les neutraliser pour garantir un relogement pérenne.

Nous cherchons à savoir si la famille a déjà été titulaire d'un contrat de bail à son nom. Cela nous permet d'évaluer ses connaissances des droits et devoirs du locataire et sa capacité à les respecter.

Nous tentons également d'identifier le positionnement du ménage en cas de désaccord avec son bailleur.

Par exemple, dans ces situations, nous cherchons à évaluer si le loyer est malgré tout honoré ou encore si la famille a su solliciter les services compétents afin de faire valoir ses



droits.

Enfin, dans certaines situations particulières, nous cherchons à évaluer si le logement autonome est adapté à la situation du ménage.

S'assurer d'une approche réaliste du relogement :

Le diagnostic social doit permettre d'identifier si le ménage est prêt au relogement.

Au travers d'au moins un entretien d'une durée moyenne d'1h30, des documents transmis par les familles et des échanges avec les partenaires intervenants auprès du ménage, nous nous efforçons d'évaluer la capacité à habiter du ménage et à se maintenir dans les lieux, de manière autonome ou avec l'aide d'un accompagnement.

Dans le cas où un ou plusieurs repères ne semblent pas acquis, nous proposons au ménage la mise en place d'une mesure d'accompagnement (AVDL ou ASLL) en lui expliquant nos constats, les freins à son relogement, les objectifs envisagés et en lui présentant son contenu.

Nous pouvons être amenés à aborder avec lui une orientation vers un dispositif plus adapté à sa situation (maison relais, résidence personne âgée, ...).

Nous notons une différence entre les principes de la Loi DALO (motifs de reconnaissance PU DALO) et les réalités réglementaires et/ou « exigences » des bailleurs sociaux (locataire menacé d'expulsion « de bonne foi », ménages dépourvus de

logement,...).

Recueillir l'adhésion informée du ménage à un possible accompagnement et la détermination des objectifs de la mesure :

Afin de sécuriser le parcours de relogement, et lorsque nous avons repéré des freins à l'insertion durable dans un logement, nous pouvons proposer la mise en place d'une mesure d'accompagnement social (ASLL ou AVDL).

Après avoir déterminé les objectifs, nous échangeons avec le ménage sur leur bien-fondé afin de vérifier qu'ils correspondent à sa réalité de vie, mais aussi son adhésion aux préconisations que l'on peut être amené à poser.

Nous constatons qu'en général les familles sont en demande de conseils et de soutiens dans la réalisation de leurs démarches.

La mesure d'accompagnement est présentée au ménage comme une plus-value, un soutien dans son parcours de relogement.

Ils apprécient qu'elle se mette en place sur le principe de la libre adhésion.

Nous rencontrons peu de refus dans la mise en place des mesures d'accompagnement.

La passation à l'opérateur « Accompagnement »

Nous organisons un entretien dit de passation qui réunit le travailleur social « diagnostic », la coordinatrice et le travailleur social « accompagnement », et le ménage.

Cet entretien a pour objet de :

- officialiser la fin de notre intervention,
- reprendre les conclusions du diagnostic social,
- présenter les modalités de la mesure d'accompagnement,
- signer les contrats d'accompagnement.

BILAN DIAGNOSTIC DALO CONFIDENTIEL

AVDL DIAGNOSTICS DALO

Prescripteur : _____ Date de Début Mesure : _____ ANNÉE : 0

Date PU : _____ N° : _____ Durée en mois : _____ Recours T.A. : NON

Date Décision T.A. : _____ Astreinte/jours : _____

Date Injonction T.A. : _____ Durée en Jours : _____

Coût Astreinte : _____

Le Ménage

Nom A : _____ Prénom : _____

Composition Fam. : Adultes 1, Enfants, Personnes 1

OPERATEUR AVDL DALO

Nom Structure : Association INSERTOIT

Adresse : 20 bis, rue Danjou

Commune : BOULOGNE BILLANCOURT Téléphone : 01 46 10 30 30

Code Postal : 92100

Coordinateur : Anne Catherine MISS

Travailleur Social : _____ Téléphone : _____

Courriel : action.fnahdl@orange.fr

Fax : 01 46 10 30 34

MOYENS MIS EN ŒUVRE

Date du 1er Contact avec la Famille : _____

Date 1er RDV : _____

1er RDV Réalisé : _____

RDV Prévu : _____

VAD Prévu : _____

VAD Réalisé : _____

Courriers envoyés : _____

Téléphone/Ménage : _____

CORRESPONDANT AVDL

CONTACT REFERENT SOCIAL

Travailleur Social : _____ Téléphone : _____

Nom du Service : _____ Commune : _____

L'ETAT CIVIL

NOM	Prénom	Sexe	Nationalité	Date Naissance	Age	Situation Fam.	Parenté
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

SITUATION PROFESSIONNELLE

Situation	Fonction	Commune	C. Postal (H2)	Sans emploi	Depuis	E.T.P.
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

SITUATION FINANCIERE

DEMANDEUR	CO-DEMANDEUR
Salaires	_____
Rentes	_____
Aides au Logem.	_____
Prestat Fam.	_____
Plans Aliment.	_____
ARE ou ASS	_____
RSA	_____
AHA	_____
Autres	_____
RESSOURCES	_____
TOTAL RESSOURCES (sans A.L.):	_____
RESTE A VIVRE :	_____
Dettes Locatives	_____
Dettes Consommation	_____
Autres Dettes (1)	_____
DETTES	_____
TAUX D'EFFORT :	_____
Dossier Banque de France	_____
Moratoire	_____
DEMANDEUR	CO-DEMANDEUR
Loy. C.C.P. particip.	_____
Télécom	_____
Edu/Cat/Eau	_____
Assurances	_____
Transport	_____
Pens. Aliment.	_____
Autres1	_____
Autres2	_____
Autres3	_____
Autres4	_____
CHARGES	_____
TOTAL CHARGES :	_____
MOYENNE JOURNALIERE :	_____
Date	_____
Rembours. mensuel	_____
Début	_____

MOTIFS DE LA DEMANDE

Motif 1	Motif 2	Motif 3
Situation Actuelle	_____	_____
Type	N.U.R.	_____
Dem. 1	Date	_____
Dem. 2	Date	_____
Dem. 3	Date	_____

SITUATION LOGEMENT / HABERGEMENT

Situation Actuelle	Motif 1	Motif 2	Motif 3
Type	N.U.R.	_____	_____
Dem. 1	Date	_____	_____
Dem. 2	Date	_____	_____
Dem. 3	Date	_____	_____

SOUHAITS DU MENAGE :

Type	Date	Durée/m
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

PRECONISATION OPERATEUR AVDL DALO

Administratif	Justice	Expulsion Etranger	Emploi Santé	Financier	Autre	Situation Familiale
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

PRECONISATION

Type de Mesures Préconisées : _____

MESURE AVDL : _____

AVL : _____ Heures/mois : _____

Durée/mois : _____

Commune à Exter : _____

Précision : _____

Au cours de l'exercice 2012/2013, nous avons réalisé 342 diagnostics sociaux.

Nous sommes entrés en contact avec 335 ménages (7 n'ayant pas répondu à nos courriers).

Pour les ménages contactés, il s'agit majoritairement de familles monoparentales, résidant dans le Nord du département.

La DRIHL UTHL92 nous communique les dernières DLS, nous avons les adresses actualisées, mais également leurs coordonnées téléphoniques, ce qui facilite notre prise de contact avec les ménages.

Dans la majorité des cas, les ménages répondent à nos appels ou mise à disposition.

A partir de Mai 2013, la mention « la commission préconise un diagnostic social » sur la notification envoyée aux ménages à l'issue de la COMED a accru davantage notre intervention, facilitant le contact avec les ménages.

Lors des premiers mois de mise en place du dispositif, nous avons mené un important travail d'information en direction des travailleurs sociaux afin de leur présenter ce nouveau dispositif.

Lors de la prise de contact et du rendez-vous, nous rappelons le cadre de notre mission de diagnostic, car notre appel a créé souvent un enthousiasme et un espoir chez des ménages, qui lassés par les procédures et les attentes, pensent qu'il s'agit d'une offre de logement.

En leur rappelant notre mission et notre impuissance quant au délai d'attente, une nouvelle frustration se crée, que nous devons gérer.

En général, les ménages ont adhéré au diagnostic social et aux



préconisations que nous avons faites.

Sur les 335 ménages contactés, seuls 9 ont refusé de nous rencontrer ou ont refusé notre préconisation.

Lors de nos entretiens, nous nous sommes autorisés, dans le respect de la personne, à poser de nombreuses questions sur la situation globale du ménage.

Lorsque nous le mettons en lien avec le projet logement, cette évaluation est comprise.

De plus, nous les rassurons en leur précisant que nous leur adressons le projet du diagnostic pour qu'ils puissent y faire des remarques.

Ce contexte propice à l'échange leur a permis de se livrer honnêtement et donc de réaliser un diagnostic pertinent.

Les diagnostics sociaux ont mis en évidence plusieurs constats :

- Tous les ménages ne bénéficient pas systématiquement d'un suivi

social,

- Plusieurs ménages sont prêts au relogement direct,
- Certains ménages cumulent les difficultés (financière, administrative, familiale),
- Certains ménages doivent être réorientés (CHRS, Maison relais,...) en lien avec le cumul de difficultés ou leur capacité à habiter,
- Plusieurs situations sont urgentes. Nous les avons qualifiées de « situations préoccupantes ».

Nous avons alerté la DRIHL UTHL92 sur certaines situations.

Il s'agit de ménages pour lesquels le relogement nous paraît très urgent, au regard de situations locatives très précaires.

En préalable, nous nous assurons que la situation et le dossier du ménage permette le relogement.



Nous avons également constaté que des ménages reconnus PU au titre du DALO ne pouvaient accéder au logement social, notamment en raison de leur situation matrimoniale et de la réglementation en vigueur.

Ces situations de séparation, sans procédure de divorce engagée, posent de nouvelles difficultés (procédure bien souvent longue et coûteuse, retardant ainsi le relogement).

Par ailleurs, nous recevons parfois des demandes de diagnostics sociaux de la DRIHL SHAL lors d'une offre de logement.

Dans ces cas, les ménages ont souvent reçu l'offre avant même que nous ayons pu les contacter.

Nous regrettons de ne pas être davantage concertés, consultés et associés, en amont de ces offres de logements faites aux ménages, par la DRIHL.

De même, une fois le diagnostic réalisé, et alors que les ménages nous contactent parfois, nous ne sommes pas informés de la proposition de logement qui est faite.

Nous avons bien conscience que cette coordination est sans doute lourde et complexe à mettre en place par la DRIHL SHAL, mais cela nous permettrait de préparer le ménage à l'offre, actualiser rapidement sa

situation afin de vérifier que l'offre est en adéquation avec sa situation sociale globale.

Ce serait également l'occasion de lui rappeler à nouveau qu'en cas de refus de sa part, il perdrait sa reconnaissance « PU DALO ».

Au fil des mois, nous avons constaté une nette évolution quant au profil des ménages pour lesquels la Commission de Médiation DALO préconisait un diagnostic social.

Alors que nous nous interrogeons souvent sur les motifs du diagnostic en dehors d'une certaine forme de précarité économique, les demandes nous ont paru de plus en plus pertinentes, permettant ainsi de repérer

des ménages inconnus de services sociaux alors, qu'outre le problème de logement, certains cumulaient des difficultés sociales, familiales et sanitaires nécessitant des orientations et/ou prises en charge adaptées.

Divers services sociaux, bailleurs sociaux, services logements des Villes avec lesquels nous avons pu être en contact nous ont souvent sollicité pour obtenir des informations ou conseils sur l'instruction de recours DALO, les conséquences de cette reconnaissance, les conséquences du refus d'une offre de logement,...



L'action en quelques chiffres

	A Réaliser	Réalisés	%
Bilans	364	342	94%
Légers (Actualisation)	63	60	16%
Légers (Réévaluation)			
Approfondis	301	282	77%
Dossiers Reçus	389		
En Excédent de	25	Dossiers	

RECEPTION DES DOSSIERS

TOTAL	nov-12	déc-12	janv-13	févr-13	mars-13	avr-13	mai-13	juin-13	juil-13	août-13	sept-13	oct-13	nov-13
389	44	4	47	16	40	10	57	49	13	32	46	27	4
100%	11%	1%	12%	4%	10%	3%	15%	13%	3%	8%	12%	7%	1%

DIAGNOSTICS SOCIAUX ENVOYES A LA DRIHL

TOTAL	nov-12	déc-12	janv-13	févr-13	mars-13	avr-13	mai-13	juin-13	juil-13	août-13	sept-13	oct-13	nov-13
342	5	23	24	28	27	21	10	30	42	27	25	52	28
100%	1%	7%	7%	8%	8%	6%	3%	9%	12%	8%	7%	15%	8%

DIAGNOSTICS SOCIAUX ENVOYES A LA DRIHL

		CLÔTURES												
		Perte PU DALO	Relogt	S/ réponse après 2 MAD	Refus ménage	Divers	Décès	SIA092 logt	Recherche Infructueuse	Refus Ménage en cours	Eléments Insuffis.	Décision Impossible		
Bilans Sans AVDL		65	1	36	6	5	1	1	1	1	4	4	5	
		17%	0%	11%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	
		ORIENTATION LOGEMENT												
		Logt Public	Maison Relais	Résid. P. Agés										
Bilans Avec AVDL		96	95	1										
		28%	28%	0%										
		MESURES AVDL												
		AVL	ALR	ADL										
Bilans Avec AVDL		181	133	42	6									
		53%	39%	12%	2%									

Données Statistiques



sur les 342 Diagnostiques Sociaux



Adultes	Enfants	TOTAL
470	609	1079
44%	56%	100%

Enfants Hors Foyer **31**

Naissances Attendues **8**



Composition Familiale	342	100%
Isolé/e	68	20%
Isolé/e +1	41	12%
Isolé/e +2	54	16%
Isolé/e +3	30	9%
Isolé/e +4	10	3%
Isolé/e +5	6	2%
Isolé/e +6	4	1%
Couple	9	3%
Couple +1	28	8%
Couple +2	41	12%
Couple +3	39	11%
Couple +4	5	1%
Couple +5	6	2%
Non Renseigné	1	0%



Situation Familiale	342	100%
Célibataire	132	39%
Marié (e)	103	30%
Concubin(e)/Pacsé(e)	27	8%
Séparé (e)	19	6%
Divorcé (e)	50	15%
Veuf (ve)	9	3%
Non Renseigné	2	1%



Professionnel (par chef de Famille)	342	100%
Avec Emploi	164	48%
CDI	107	65%
CDD	30	18%
Intérim	8	5%
Artisan	1	1%
Stage/Formation	6	4%
Apprenti	1	1%
Fonctionnaire	2	1%
Libéral	8	5%
Autre	1	1%
(Dont Etp)	164	48%
1,00 Etp	93	57%
0,80 Etp	8	5%
0,75 Etp	15	9%
0,50 Etp	24	15%
0,25 Etp	17	10%
Non Renseigné	7	4%
Sans Emploi	178	52%
Demandeur inscrit	86	48%
Demandeur non inscrit	10	6%
Retraité(e)	13	7%
Invalidité	33	19%
Au Foyer	16	9%
Autre	4	2%
Non Renseigné	16	9%



Ressources (par ménage)	
Moyenne	1 166 €
Maximum	3 882 €
Minimum	309 €



Communes d'Origine	342	100%
ANTONY	7	2%
ASNIERES	33	10%
BAGNEUX	10	3%
BOIS COLOMBES	16	5%
BOULOGNE BILLANCOURT	30	9%
BOURG LA REINE	2	1%
CHATENAY MALABRY	1	0%
CHATILLON	4	1%
CHAVILLE	3	1%
CLAMART	9	3%
CLICHY	37	11%
COLOMBES	16	5%
COURBEVOIE	20	6%
FONTENAY AUX ROSES	1	0%
GARCHES	2	1%
LA GARENNE COLOMBES	8	2%
GENNEVILLIERS	8	2%
ISSY LES MOULINEAUX	11	3%
LEVALLOIS PERRET	17	5%
MALAKOFF	7	2%
MARNES LA COQUETTE		
MEUDON	6	2%
MONTROUGE	12	4%
NANTERRE	15	4%
NEUILLY	6	2%
LE PLESSIS ROBINSON	4	1%
PUTEAUX	12	4%
RUEIL MALMAISON	8	2%
SAINTE CLOUD	2	1%
SCEAUX	2	1%
SEVRES	3	1%
SURESNES	8	2%
VANVES		
VAUCRESSON	2	1%
VILLE D'AVRAY	1	0%
VILLENEUVE LA GARENNE	4	1%
HORS 92	15	4%



Motif n° 1	342	100%
Reconnaissance P.U.		
Dépourvu Log/Héb/Tiers	64	19%
DLS Sans Proposition	10	30%
Menacé d'Expulsion	52	15%
Logement sur Occupé	78	23%
Logement de Transition	14	4%
Hébergé en Struct. Héb.	16	5%
Logement non Décent	9	3%
Logt Insalubre/Dangereux	4	1%
Pers. Handic./Enf. Mineur		
Non Renseigné	4	1%

Motif n° 2	154	45%
Reconnaissance P.U.		
Dépourvu Log/Héb/Tiers	24	16%
DLS Sans Proposition	72	47%
Menacé d'Expulsion	16	10%
Logement sur Occupé	29	19%
Logement de Transition	4	3%
Hébergé en Struc. Héberg	2	1%
Logement non Décent	5	3%
Logt Insalubre/Dangereux		
Pers. Handic./Enf. Mineur	2	1%
Non Renseigné		

Motif n° 3	19	6%
Reconnaissance P.U.		
Dépourvu Log/Héb/Tiers		
DLS Sans Proposition	7	37%
Menacé d'Expulsion	1	5%
Logement sur Occupé	7	37%
Logement de Transition	1	5%
Hébergé en Struc. Héberg		
Logement non Décent	2	11%
Logt Insalubre/Dangereux		
Pers. Handic./Enf. Mineur	1	5%
Non Renseigné		



Année P.U.DALO	342	100%
2008	10	3%
2009	3	1%
2010	7	2%
2011	7	2%
2012	113	33%
2013	202	59%



Situation Actuelle	342	100%
Hébergt Famille/Amis	54	16%
Logt Autonome Public	29	8%
Logt Autonome Privé	182	53%
Hébergement Urgence	1	0%
Hôtel (115)	3	1%
Hébergement d'insert.	24	7%
Résidence Sociale	10	3%
Autres	5	1%
Hôtel (au mois)	18	5%
Précaire/Squat	10	3%
Non Renseigné	6	2%



Mesures Préconisées	658
---------------------	-----

FSL ACCES	403	61%
Dépôt de Garantie	140	21%
1er Loyer	126	19%
ASLL	9	1%
Garantie de Loyer	128	19%
LOCA PASS	74	11%
Dépôt de Garantie	36	5%
Garantie de Loyer	38	6%

AVDL	181	28%
AVL	133	20%
ALR	42	6%
ADL	6	1%



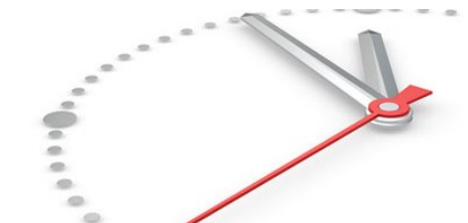
Endettement	97	44%
Moyenne	16 344 €	
Maximum	255 000 €	
Minimum	2 550 €	

Dettes Moyenne (par ménage)	
Locatives	10 537
Consommation	16 892
Autres	11 144



Recours Contentieux	8	2%
---------------------	---	----

Coûts d'Astreinte	8 ménages	1 ménage
Coûts d'Astreinte (€)	92 710	11 590
Jours d'Astreinte	3 547	443
Coût Astreinte/Jour	26,13€	



Durée Demande de Logement		
	Mois	An
Moyenne	59	5
Maximum	184	15
Minimum	1	0

Durée Depuis P.U. DALO		
	Mois	An
Moyenne	15	1,3
Maximum	74	6,1
Minimum	5	0,5

Durée Traitement Dossiers		
	Jours	Mois
Moyenne	42	1,4
Maximum	73	2,4
Minimum	1	0

L'objectif fondateur du Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) est de créer un véritable « service public de l'hébergement et de l'accès au logement ».

Les missions du SIAO répondent à quatre finalités :

- Simplifier les démarches de demande d'hébergement,
- Orienter les demandes d'hébergement vers les dispositifs adaptés,
- Favoriser un travail coordonné des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et du logement,
- Construire des parcours d'insertion adaptés vers le logement et favoriser dès que possible l'accès au logement.

Le SIAO des Hauts de Seine est un SIAO UNIQUE qui regroupe, au sein d'une même coordination d'opérateurs, l'urgence, l'insertion et le relogement.

Le SIAO est porté juridiquement par le « Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale (GCSMS) SIAO des Hauts de Seine » qui regroupe huit associations :

COALIA (ex AFTAM), ARMEE DU SALUT, ARAPEJ, APIL 92, AURORE, AMICALE DU NID, INSERTOIT, LA CANOPEE.

La mission du SIAO ne s'arrête pas à l'orientation vers l'hébergement ou le logement accompagné. Elle porte aussi sur une aide à l'accès au



logement ordinaire, en s'appuyant sur les dispositifs existants.

Le relogement doit permettre d'assurer la sortie des structures d'hébergement et par voie de conséquence de garantir la fluidité du dispositif. Le SIAO Logement repose sur une Charte Relogement qui en définit le cadre et son champs d'application.

La Charte Relogement

Elle s'inscrit dans le cadre de la rénovation de la gouvernance des Accords Collectifs Départementaux qui constituent l'outil du recours privilégié au dispositif de droit commun pour l'accès au logement des personnes sortants d'hébergement. Les Accords Collectifs Départementaux (Etat-Bailleurs) en vigueur dans le département des Hauts de Seine fixent un objectif annuel de 1300 relogements des publics prioritaires, dont 50 % dédiés aux sortants d'hébergement. La mise en place d'une gestion formalisée SIAO Charte Relogement est destinée à la présentation d'une liste actualisée et labellisée « ACD » des candidats au relogement actuellement hébergés.

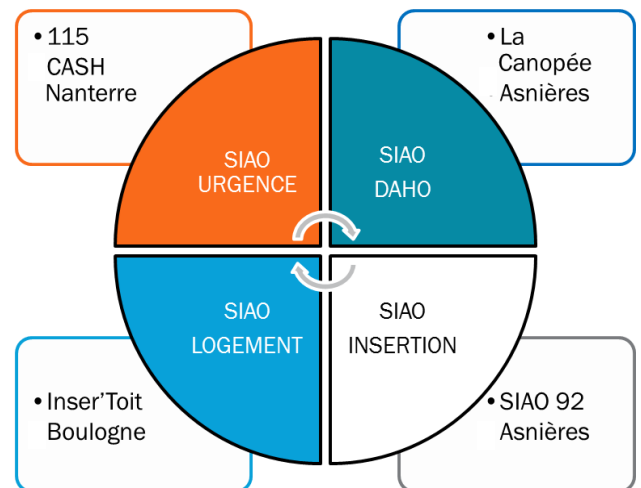
Les candidatures de relogement évaluées comme recevables par l'opérateur logement SIAO (Association INSERTOIT) sont communiquées à la DRIHL UTHL 92 pour inscription et validation au titre de la labellisation des Accords Collectifs Départementaux.

Le listing établi par l'opérateur SIAO LOGEMENT 92 est décliné par communes. La DRIHL UTHL 92 transmet aux communes la liste des demandeurs inscrits au Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) sur leur territoire.

Au même titre que le CASH de Nanterre pour le 115, La Canopée pour le SIAO DAHO, l'association INSER'TOIT a été désignée en tant qu'Opérateur Délégué par le bureau du GCSMS SIAO des Hauts de Seine en 2012.

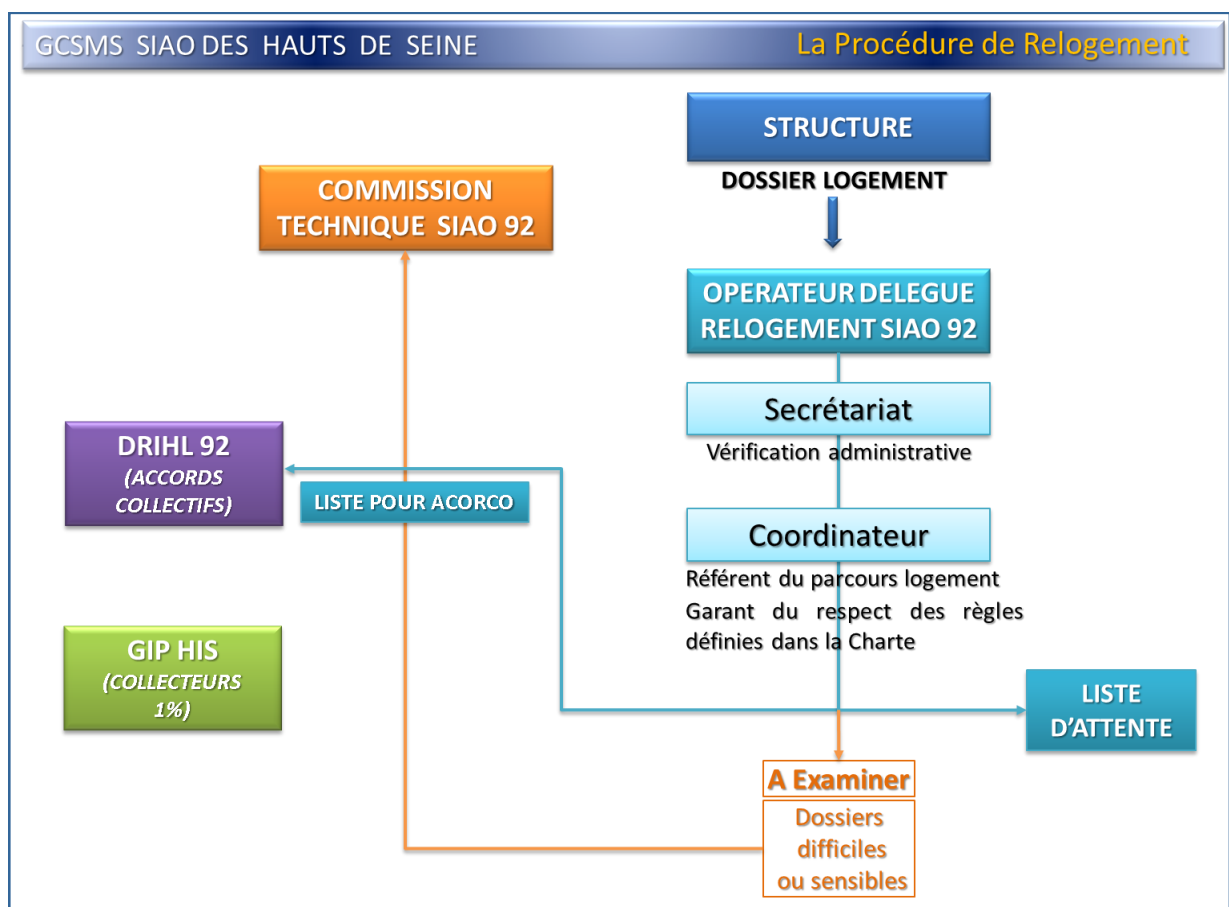
La mission qui lui a été confiée est de mettre en œuvre le Département Relogement du SIAO et d'en assurer le fonctionnement.

Les Opérateurs Délégués



Notre rôle consiste à :

- ⇒ Recevoir les offres de logement et les dossiers de candidature,
- ⇒ Etudier la recevabilité administrative et sociale des candidatures reçues,
- ⇒ Assurer le montage des dossiers des ménages accueillis en structure d'hébergement, prêts au relogement, en lien avec la DRIHL UTHL 92,
- ⇒ Présenter des dossiers complets aux bailleurs et réservataires. Nous avons créé des outils visant à simplifier la constitution du dossier logement : la fiche SIAO, l'Appui Logement, la liste des pièces obligatoires à fournir, la création d'un logiciel.



L'Equipe :

Sandra RICHOMME, Coordinatrice et Sonia NGAMPAMA, Assistante Administrative

« La Capacité à Habiter »

Ces critères établissent un cadre qui contribue à mesurer le degré d'autonomie du ménage, à apprécier sa capacité à devenir locataire et à favoriser ainsi son maintien dans le logement.

Le souci de la pérennisation du relogement est le seul critère objectif qui doit animer l'appui, afin d'éviter de conduire les ménages en situation d'échec.

Il constitue la base d'analyse qui permettra au référent d'étayer ainsi l'argumentaire de son « appui logement », joint à la demande de logement.

Tous ces éléments renseignés sur le parcours des ménages doivent concourir, dans le respect du secret professionnel, au renforcement du partenariat avec les bailleurs sociaux.

Une véritable relation de confiance doit s'établir entre les associations et les bailleurs qui

pourront ainsi apprécier la progression, l'évolution du parcours et de la situation des candidats proposés.

La transparence sur les « situations fragiles » présentées, mérite un argumentaire plus poussé permettant au bailleur d'apprécier les raisons qui conduisent la structure à présenter ce dossier.

Il est évident que les obligations ou contraintes d'éligibilité au logement social doivent être, pour les sortants de structures, à l'identique de celles appliquées pour tout candidat au logement social de droit commun.

D'autre part, cette mission demande que le SIAO LOGEMENT 92 s'engage auprès des acteurs associatifs à apporter une meilleure connaissance des enjeux et contraintes que rencontre le bailleur social.



Cette coopération peut engager, sur la base d'un bilan diagnostic, en vue, soit d'une orientation vers des structures adaptées à la situation, ou à la mise en place d'un accompagnement dans le logement.

La préoccupation commune qui doit animer les différents acteurs du relogement est de proposer le logement le mieux adapté aux capacités d'autonomie.

Les Éléments d'Évaluation

Tous les points abordés ci-dessous constituent des supports d'analyse, des points de repère afin d'évaluer au mieux « la capacité d'habiter des ménages ». Ces éléments s'appuient entre autres sur les réflexions menées dans le cadre de la convention de coopération FNARS/AORIF/AFFIL. Il ne s'agit donc pas d'une liste de critères à remplir de façon stricte et exhaustive.

CRITERES ADMINISTRATIFS

Pour le demandeur :

- Être majeur
- Disposer, pour les personnes étrangères, des conditions requises de séjour en France (arrêté du 15 mars 2010)
- Disposer des conditions de revenus définis dans les plafonds d'accès au logement social (actualisés chaque année)

Pour les personnes en cours de séparation : Le jugement de divorce, l'ordonnance de non conciliation, la déclaration de rupture de PACS, dépôt de plainte en cas de divorce pour fautes (femmes victimes de violences), possibilité de justification écrite d'absence de pièce juridique relative à la séparation (conjoint à l'étranger,...)

Pour les enfants étrangers en situation irrégulière :

- La situation doit être étudiée au regard de la solvabilité du ménage et de l'ouverture ou non des droits par la CAF.

A-t-il déjà eu une expérience de location ou de logement autonome ?

A-t-il les connaissances pour une bonne appropriation du logement ?

- La gestion du budget logement et des charges (économie des fluides) est bien intégrée,
- L'entretien du logement et l'utilisation et la maintenance des équipements,
- Il est sensibilisé, ainsi que l'ensemble des occupants du logement, sur les relations de bon voisinage.

Verse-t-il régulièrement et intégralement sa participation à l'hébergement ou sa redevance ?

A-t-il intégré l'absolue nécessité de payer son loyer et ses charges et de contracter une assurance multirisques habitation-responsabilité civile ?

Connaît-il les droits et obligations du statut de locataire et notamment les trois clauses résolutoires de résiliation d'un bail ?

- Défaut de paiement du loyer,
- Défaut d'assurance,
- Troubles de voisinage.

A-t-il anticipé les frais liés à son installation et son aménagement intérieur ?

- Dépôt de garantie,
- Frais d'ouvertures de compteurs,
- Mobilier et électroménager de première nécessité,
- Éventuellement, démarches afin d'obtenir des aides à l'accès.

CAPACITE FINANCIERE

Il dispose de revenus ou de ressources stables qui lui permettent d'assumer le paiement du loyer et des charges :

- Salarié,
- Activité rémunérée,
- Retraité,
- Il bénéficie de revenus de transfert (allocations chômage) et a engagé une démarche d'insertion professionnelle en vue d'une autonomie financière,
- Il bénéficie de minima sociaux et/ou s'assure de l'ouverture de ses droits pour les obtenir.

En cas de situation d'endettement, le point sur la gestion budgétaire doit permettre de déceler leur nature (locatives, crédits à la consommation ou autres), de vérifier la mise en place d'un plan d'apurement, le montant et date de début des règlements, ou si un moratoire ou concordat a été consenti.



TRAITEMENT DOSSIERS ARRIVES		
Sur 38 STRUCTURES ELIGIBLES AU DISPOSITIF		
189	DOSSIERS ARRIVES	100%
	13 Clôturés	7%
	13 Ajournés	7%
	24 En Attente de Pièces	13%
	13 En Cours d'Etude	7%
126	SUR LISTE LABELISEE ACD	67%



- Sur 189 dossiers reçus, 13 ont été clôturés avant qu'ils ne soient validés, car les personnes avaient quitté l'établissement, avaient été relogées ou réorientées.

- 13 ont été ajournés, toujours en accord avec le référent social lorsque la situation personnelle, administrative ou financière ne permettait pas pour l'instant à la personne d'être relogée dans la parc social. Exemple : procédure de divorce en cours, sans présentation d'ordonnance de non conciliation.

- 24 dossiers sont en attente d'éléments complémentaires demandés au référent. Exemple : avis d'imposition non fourni. 13 dossiers sont en cours d'étude.

- C'est pourquoi sur 189 dossiers arrivés, 126 sont inscrits sur la liste labélisée ACD.

- Sur ces 126 ménages labélisés, certains ont été relogés par un autre dispositif : DALO, Mairie, CG, ou ont quitté l'établissement. C'est pourquoi 104 ménages restent à reloger.

- Les refus en CAL sont, pour la plupart, dus aux présentations de plusieurs candidats pour un logement.

- Comme précédemment observé, des logements sont repris par le bailleur avant la CAL. Des ménages ont refusé des propositions. L'orienteur n'a pas validé l'orientation. Des dossiers ont été refusés en CAL, comme par le ménage. C'est pourquoi de 91 propositions de logements, nous avons pu disposer de 63 logements effectifs.

SUIVI DE LA LISTE LABELISEE ACD		
126	SUR LISTE LABELISEE ACD	100%
	15 Relogements Hors SIAO	12%
	7 Autres Sorties	6%
104	MENAGES A RELOGER	83%

SUIVI DES PROPOSITIONS		
Sur 63 PROPOSITIONS EFFECTIVES DE LOGEMENTS		
125	MENAGES PROPOSES	100%
	16 Refus Orienteur	13%
	7 Refus Ménages avant la Cal	6%
	11 Repris par le Bailleur	9%
	24 Refus CAL	19%
	2 Refus Ménage après CAL	2%
	11 Attente de la Décision CAL	9%
54	ACCORD CAL OU BAIL SIGNE	43%

Position n° 1		Position n° 2		Position n° 3	
91	73%	24	19%	10	8%

BILAN RELOGEMENT		
104	MENAGES ACCORCO	100%
54	RELOGÉS OU ACCORD CAL	52%
9	ATTENTE DÉCISION (EN POSITION N°1)	7%
41	MENAGES A RELOGER	41%



Adultes	Enfants	TOTAL	
138	111	249	
55%	45%	100%	
Enfants Hors Foyer	8	3%	
Naissances Attendues	3	1%	

Femmes Seules	Hommes Seuls
21	41
17%	33%
avec Enfant(s)	avec Enfant(s)
47	2
38%	2%



Professionnel (1)	125	100%
Emploi	102	82%
CDI	70	65%
CDD	24	9%
Intérim	6	4%
Stage	2	6%
Sans Emploi	23	18%
Demandeur emploi inscrit	10	8%
Demandeur emploi non inscrit	2	2%
Retraité (e)	1	1%
Invalidité	5	4%
Autre	5	4%
Plusieurs Employeurs	9	9%

La particularité des parents séparés pose le problème de l'accès à un logement de type 2 voire 3, pour un parent dont la résidence principale des enfants est chez l'autre parent.

Les mères seules avec un enfant se sont parfois vues proposer un logement de type 2, à défaut d'un type 3, en raison de la faiblesse de leurs ressources.



Composition Familiale	125	100%
Isolé/e	62	50%
Isolé/e +1	28	22%
Isolé/e +2	11	9%
Isolé/e +3	7	6%
Isolé/e +4	3	2%
Couple	2	2%
Couple +1	5	4%
Couple +2	2	2%
Couple +3	2	2%
Couple +4	3	2%

Nous constatons que la majorité des ménages occupent un emploi.

Comme indiqué précédemment, le besoin en T1 est important.

En effet, les isolés représentent 50% des dossiers reçus par le SIAO Logement 92.

Les ménages endettés sont peu nombreux.

Le temps de l'hébergement et l'accompagnement social permettent souvent d'encadrer les dettes.

Une famille trop endettée ne peut être présentée à un bailleur.



Situation Familiale	125	100%
Célibataire	81	65%
Marié (e)	11	9%
Concubin (e)	5	4%
Séparé (e)	7	6%
Divorcé (e)	16	13%
Veuf (ve)	5	4%



Ressources	
Moyenne	1 335€
Maximum	4 001€
Minimum	433€



Endettement		7	6%	
	Moy	Max	Min	
Locatives	2	1 060	1 119	1 000
Consommation				
Autres	5	993	3 102	177

Dossier Banque de France	3	2%
Moratoire	2	2%

(1) Par chef de famille



Communes	Origine		Rattachement	
	125	100%	125	100%
ANTONY	8	6%	5	4%
ASNIERES	9	7%	7	6%
BAGNEUX	2	2%	4	3%
BOIS COLOMBES	5	4%	4	3%
BOULOGNE BILLANCOURT	4	3%	6	5%
BOURG LA REINE	9	7%	6	5%
CHATENAY MALABRY			1	1%
CHATILLON	4	3%	3	2%
CHAVILLE				
CLAMART	6	5%	4	3%
CLICHY	15	12%	18	14%
COLOMBES	11	9%	16	13%
COURBEVOIE	9	7%	13	10%
FONTENAY AUX ROSES				
GARCHES				
LA GARENNE COLOMBES	2	2%	3	2%
GENNEVILLIERS			3	2%
ISSY LES MOULINEAUX			2	2%
LEVALLOIS PERRET			2	2%
MALAKOFF	1	1%		
MARNES LA COQUETTE	1	1%		
MEUDON			2	2%
MONTROUGE	2	2%	1	1%
NANTERRE	30	24%	16	13%
NEUILLY	1	1%	1	1%
LE PLESSIS ROBINSON				
PUTEAUX			3	2%
RUEIL MALMAISON	1	1%	3	2%
SAINT CLOUD				
SCEAUX	1	1%	1	1%
SEVRES	2	2%	1	1%
SURESNES				
VANVES				
VAUCRESSON				
VILLE D'AVRAY	2	2%		
VILLENEUVE LA GARENNE				

Nous travaillons avec les structures sur le choix des communes fait par les personnes hébergées.

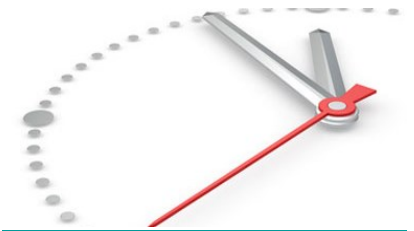
Nous avons développé l'idée de la commune de rattachement.

Nous devons faire du lien avec la commune où le ménage est présenté.

La poursuite de ce travail devra se faire en collaboration avec les communes du département afin de leur présenter notre action, nos critères, nos exigences,...



Motifs de Rattachement	125	100%
Lieu d'Enregistrement	60	48%
Passé Locatif	6	5%
Lieu Habitation	23	18%
Lieu Travail	24	19%
Passé Familial	7	6%
Soins Médicaux	3	2%
Ecoles des enfants	2	2%



Durée d'Hébergement		
	Mois	An
Moyenne	28	2
Maximum	166	14
Minimum	3	0

Durée Demande de Logement		
	Mois	An
Moyenne	17	1
Maximum	61	5
Minimum	3	0

Type Logement Demandé	125	100%
F1	81	65%
F2	11	9%
F3	5	4%
F4	7	6%
F5	16	13%
F6	5	4%



Positionnement DALO	125	100%
Sans demande	48	38%
P.U. DALO	34	27%
Refus DALO	17	14%
DALO en Cours	26	21%



Propositions Logements Antérieures		
Propositions	12	
Ménages	9	
1 Proposition		9
2 Propositions		3

Motifs du Refus		
	CAL	
	10	83%
Ménage	2	17%

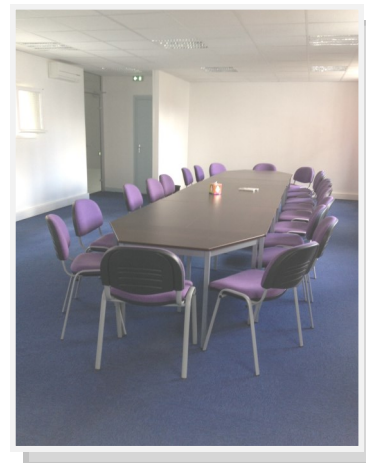
Expérience Locative Antérieure		
	44	35%



Nous vous informons de notre nouvelle adresse
à compter du **28 juillet 2014** :
4, Boulevard Edgar Quinet
92700 COLOMBES



Téléphone : 01 46 21 08 48
Télécopie : 01 46 21 19 48
association@insertoit.fr



Action.fnavdl@insertoit.fr

Ouverture du lundi au vendredi de : 9h à 13h & 14h à 17h

