



L'inser mag 2018

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



Rapport Moral du Président

Olivier Amoudruz-Hattu

Pages 2 à 5

Historique

Pages 6 à 7

Présentation

générale d'Inser'toît

Page 8 à 12

Rapport financier

du Trésorier

Pages 13 à 15

Notre activité 2018

en quelques chiffres

Pages 16 à 19

Femme migrante

Pages 20 à 22

L'action

Logements Temporaires d'Insertion

Pages 23 à 27

L'action des

Baux Glissants

Pages 28 à 31

Atelier informatique

Pages 32 à 33

Le dispositif

d'Intermédiation locative SOLIBAIL

Pages 34 à 39

L'action « captation » SOLIBAIL

Pages 40

Sous-occupation et suroccupation : conséquences et solutions

Pages 41 à 44

Les logements « passerelles »

Gennevilliers

Pages 45 à 47

Nouvelles perspectives d'action

Pages 48 à 49

L'action d'Accueil des Réfugiés

À Bagneux

Pages 50 à 51

La lutte contre les impayés : actions

Pages 52 à 54

Diagnostic social et accompagnement social—1001 Vies habitat

Pages 55 à 56

**1375 personnes accueillies et
accompagnées
421 ménages**

**365 logements gérés
Sur 34 communes du département**

Cette année encore, toute l'équipe d'Inser'toît, salariés et Administrateurs, s'est mobilisée pour proposer un service de qualité au public démunie auquel nous nous adressons à travers les diverses actions que nous menons tous, mais aussi en direction des propriétaires/bailleurs qui nous confient leurs biens.

Nous avons donc le plaisir de vous présenter notre Inser'mag 2018, reflet d'une partie de nos activités et de nos réflexions.

Concilier les exigences économiques de nos financeurs avec les publics fragilisés reste une priorité....Exercice délicat...mais passionnant...

Proposer de nouvelles actions dans le Département pour diversifier nos activités et ainsi répondre aux besoins repérés et peu ou non pourvus mais aussi pour diversifier nos sources de financement afin de pérenniser notre Association en conservant notre projet associatif, notre projet social et notre éthique est au cœur de nos préoccupations.

Nos constats et notre volonté de participer efficacement à la lutte contre l'exclusion nous poussent à réfléchir, à chercher des solutions, à travailler autrement, à chercher de nouveaux partenariats...

Les articles rédigés par les salariés d'Inser'toît ne portent que sur les quelques thèmes qui nous sont chers. Mais il y en a tant d'autres...

La lutte contre les impayés, la vacance dans les logements, l'entretien courant des logements, l'inscription des ménages accueillis et accompagnés comme citoyens (droits ET devoirs), la recherche de nouvelles actions et sources de financement, l'appel aux dons, la reconnaissance d'intérêt général, la recherche de bénévoles, ...

De nombreux remerciements à adresser : nos partenaires , nos financeurs , les propriétaires et bailleurs qui nous confient leur bien et qui nous font confiance, les ménages que nous accueillons qui nous obligent à réinterroger nos pratiques pour mieux les accompagner vers l'autonomie.

Et comme je le dis à chaque nouveau résident accueilli : ces dispositifs d'hébergement ne sont possibles que si chaque acteur remplit sa part du contrat. Nous pouvons collectivement faire un peu reculer la précarité et accueillir de nouvelles personnes et familles démunies pour vivre dignement et pouvoir enfin se construire ou se reconstruire.

A-C MISS
Directrice



Président Olivier AMOUDRUZ-HATTU

Nous vous avons convoqué en Assemblée Générale Ordinaire pour soumettre à votre approbation l'activité et les comptes de votre association pour l'année 2018. Nos résultats 2018, soit 56 193 €, sont sensiblement supérieurs à ceux de 2017 soit 25 780,96 €.

Je laisserai à notre trésorier, Jean Louis Rouzé, le soin de vous en donner le détail.

Notre action s'inscrit dans un contexte général social et institutionnel inchangés où la pression sur la demande quantitative de prise en charge des personnes qui sortent de l'hébergement d'urgence reste très forte.

Les capacités des personnes à sortir des dispositifs d'insertion et d'hébergement temporaire, sont trop limitées, par manque de logements pérennes et en raison des limites des dispositifs d'insertion.

La question de l'optimisation humaine, organisationnelle et

financière de l'ensemble des dispositifs est donc bel et bien posée.

Les réflexions des acteurs publics, comme celles des associations et de notre conseil d'administration, continuent d'évoluer pour plus d'efficacité qualitative de la prise en charge, pour une sortie durable des publics que nous accueillons de ces dispositifs. Sans doute des modifications plus structurelles sont-elles aujourd'hui nécessaires, comme certains observateurs et acteurs le demandent.

Une simplification des structures et des aides pourrait permettre une prise en charge plus globale, si possible unifiée et continue des ménages de la rue jusqu'au logement pérenne et jusqu'à la formation et l'emploi, et pour les enfants depuis l'enfance jusqu'à 25 ans.

C'est en tout cas un vœu que nous formons. Des expérimentations, soutenues par les pouvoirs publics, permettraient de valider l'efficacité et l'optimisation d'une telle prise en charge plus globale.

Le contexte inchangé

Le gouvernement et les services de l'État ont fait de l'intermédiation locative, pour l'insertion des populations les plus fragiles, une priorité.

L'hébergement d'urgence dans les hôtels reste un puits sans fond, indispensable, bien que coûteux et trop peu efficace. Toute sortie vers les structures d'insertion d'hébergement temporaires est immédiatement remplacée par d'autres arrivants.

Les besoins restent immenses et inassouvis. Il faut donc que nos associations puissent prendre le relai et permettent aux publics accueillis de sortir durablement de ces dispositifs d'urgence puis d'insertion, sans revenir dans l'urgence. Ce qui n'est pas toujours le cas, notamment pour les jeunes, sans soutien après 21 ans et avant leur prise en charge dans le cadre du RSA.

Le parc social reste trop faible dans de nombreuses communes et les loyers privés dans les Hauts-de-Seine, où notre action se situe, sont très élevés. Cela nécessite ce besoin accru des financements publics pour solvabiliser le parc privé, grâce à l'action Solibail.

Les réflexions qualitatives d'optimisation.

La prise en charge de la rue jusqu'à la formation, de la petite enfance jusqu'à une autonomie complète de l'adulte ne doit pas connaître de rupture pour ne pas perdre l'efficacité des dispositifs, au risque de retourner à la case départ.

Une prise en charge globale pour permettre de sortir structurellement d'un hébergement d'urgence puis d'un accompagnement, coûteux pour la collectivité, permettrait de valoriser les familles, en leur reconnaissant ainsi leur place à part

entière de citoyens. Comment offrir une vraie possibilité de sortir du cycle de l'échec, et éviter la confrontation permanente avec l'impossibilité de sortir, pour soi et ses enfants, de sa condition précaire ? Tel est l'immense défi.

Les questions psychologiques et de santé sont parfois des préalables.

La réussite de ces familles passent bien sûr, ce sont des évidences importantes à rappeler, par une formation, une bonne orientation professionnelle, celle des enfants et des adultes, et le retour à l'emploi. Les familles pourraient donc aussi être mieux prises en charge s'il y avait en parallèle un accompagnement civique, culturel et social et par une aide au choix des formations et d'orientation vers le travail.

La question des migrants, souvent prêts psychologiquement à l'emploi, doit aussi faire l'objet d'une formation adaptée spécifique.

La coordination pour obtenir une place dans une crèche est aussi indispensable pour que les mères puissent trouver un emploi.

Bref, une coordination des aides et des services peut paraître bien utopique mais la gestion des priorités ainsi que la coordination informatique et Internet des services, rendent aujourd'hui possible un chemin vers cette prise en charge pour une insertion totale.

Pour poursuivre des pistes d'innovation, marque de notre association, nous poursuivons notre réflexion sur notre taille critique et sur les actions complémentaires d'approche des familles, devenues nécessaires pour mener efficacement notre mission.

La recherche de compétences d'autres associations et de bénévoles, qui est indispensable pour notre avenir, a été poursuivie en 2018.

L'association Inser'toît dont les équilibres et la bonne gestion sont une réalité et restent un objectif prioritaire, souhaite développer des partenariats qui auraient un sens pour la qualité de notre action actuelle, ou pour celles d'autres associations, dont nous pourrions compléter l'action, dans les Hauts de Seine.

Nous nous faisons aider dans cette recherche stratégique.

En attendant nous avons pris en interne plusieurs initiatives et plusieurs projets sont en cours d'études.

Certains de nos administrateurs, membres de notre bureau, ont pris plusieurs initiatives :

- Arnaud Duburch a pu initier et faire réaliser, via nos travailleurs sociaux un sondage auprès des personnes que nous accueillons, pour comprendre les principaux besoins complémentaires pour leur insertion.

Il est apparu, que la question de l'informatique, de la communication avec les autres, la bonne compréhension de la langue et de la possibilité de rédiger, de la vie civique et de la compréhension de l'univers administratif et institutionnel, des crèches pour les femmes seules avec enfants, restent des freins importants à leur bonne intégration.

- Frédéric Depoix a mis en place un atelier informatique tous les 15 jours pour que les personnes qui le souhaitent soient formées (cf. le détail dans notre rapport d'activité).

- Laurence Villeneuve a pu initier une formation à l'ensemble des salariés à la médiation pour mieux comprendre les mécanismes permettant aux parties de trouver par elles-mêmes une solution.

- Jean-Louis Rouzé a pu initier les contacts avec une association intervenant dans le cadre de la protection de l'enfance.

- Antoine Chartier nous a mis en contact avec une fondation et un groupe, avec lequel des possibilités de partenariat sont ouvertes et avec une autre association, en création, un projet

d'expérimentation d'approche globale des personnes avec formation et emploi, qui est en cours d'étude.

- Arnaud Cazin d'Honnincthun, Conseiller d'État, ancien Vice-président de la commission des Lois de l'Assemblée Nationale, qui nous a rejoint il y a quelque mois, se propose de former aux institutions les travailleurs sociaux pour répercussion sur les familles.

- Caroline Croce-Spinelli, qui vient nous rejoindre, pourrait former à la langue et l'écriture les personnes accueillies qui le souhaitent.

Nos développements supposent, à l'évidence, la parfaite cohérence avec les équipes qui mènent notre projet associatif actuel et le maintien de leur cohésion, dans le cadre des missions de service public qui sont les nôtres, qu'il nous appartient de mener sans cesse avec plus d'efficacité.

Par ailleurs, nous saluons l'action de notre vice-président René Billiotet, qui poursuit inlassablement, notre mission d'origine, la recherche de logements privés diffus, des petits immeubles, à des prix compatibles avec nos actions, ce qui, dans le département des Hauts de Seine, est une gageure. Des solutions en démembrement de propriété sont en cours d'étude car plus compatible avec les équilibres des projets.

Les activités d'Inser'toit

Nous avons accueilli et accompagné en 2018, 421 ménages soit 1375 personnes dont 58 % de femmes isolées avec enfants.

L'Association a pu accueillir et accompagner 831 enfants et 544 adultes et 24 naissances étaient attendues.

Nous avons accueilli 97 nouveaux ménages et 85 ménages sont partis dont 80% vers des bailleurs publics.

Les effectifs

La moyenne de nos effectifs est stable en 2018 et s'élève à 25 salariés.

Résultats et projets

Nous laisserons notre trésorier détailler nos résultats et l'évolution de notre bilan.

L'engagement du Conseil départemental des Hauts-de-Seine pour nos actions d'insertion, et celles de la DRIHL Ile de France, reste essentiel pour l'avenir des familles accueillies, et pour notre Association. Nous nous attachons pour notre part à tout faire pour mériter cette confiance, comme celle de nos autres partenaires, les communes et les bailleurs sociaux et privés.

Nous espérons que les pouvoirs publics (Communes, Département, Région, Etat...) continueront à nous aider pour développer ces missions dont le tissu social de notre pays a tant besoin.

Plusieurs projets sont en cours pour la recherche de bénévoles et de dons et surtout pour continuer à faire émerger du parc privé au service de nos missions.

Notre collaboration avec des bailleurs sociaux a conduit l'un d'eux, Coopération et Famille, à nous proposer, dans le cadre de sa réorganisation interne, une mission de diagnostics sociaux et d'accompagnement social de ses locataires en difficulté à Villeneuve la Garenne. Nous avons donc présenté un projet d'action qui a été accepté en début d'année 2018.

Cette recherche de partenariat s'est poursuivie en 2018 auprès d'autres bailleurs sociaux et des Villes du Département.

Quelques repères:

2017

- Augmentation de notre capacité d'accueil Solibail à 200 logements
 - Opérateur capteur Solibail sur le département des Hauts de Seine (35 logements)
- Désignation par la Préfecture des Hauts de Seine en qualité de membre de la commission de médiation DALO (Droit au Logement Opposable)
- Dépôt d'un rescrit fiscal pour se faire confirmer par l'Administration que notre Association est bien éligible au statut d'Association reconnue d'intérêt général (R.I.G)

2018

- Convention avec le bailleur Coopération et Famille pour établir des diagnostics sociaux et effectuer des mesures d'accompagnement social lié au logement
- Désignation par la Préfectures des Hauts de Seine au Comité responsable du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)
- Désignation comme membre de la Conférence Intercommunale du Logement (Territoire Boucle Nord)
- Désignation comme membre de la Conférence Intercommunale du Logement (Territoire Grand Paris Seine Ouest)

Les temps exigent aussi imagination et courage politique et administratif pour avoir des actions, sans doute moins normées par les cadres actuels, mais plus efficaces et moins coûteuses pour la collectivité. Si nous pouvons y contribuer, au moins par la réflexion, c'est pour nous une fierté qui donne un supplément de sens à notre action.

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.

L'année 2018 a été marquée par la confirmation en année pleine d'Anne-Catherine Miss, précédemment directrice adjointe, au poste de directrice (depuis le 1^{er} juillet 2017). Elle forme avec notre directrice administrative et financière Muriel Fradet, une équipe compétente qui gère efficacement les actions et le personnel de notre association.

Nous les remercions très vivement de leur dévouement total.

Nous pensons aussi à tous les salariés de l'Association qui ont assumé tout au long de cette année 2018, leurs missions avec professionnalisme, dynamisme, rigueur, et engagement.

Nous les en remercions tous très vivement.

15 juin 2019

Olivier AMOUDRUZ-HATTU
Président

Assemblée Générale





Historique de l'Association

Juillet 1995 : Création de l'association et présentation du projet à tous les services publics chargés du logement en Ile de France. Aide au financement par la Fondation MACIF.

Mars 1996 : Financement du démarrage par des aides : Conseil général des Hauts-de-Seine, de la Préfecture de Paris, de la Fondation Abbé Pierre.

Juillet 1996 : 1er bail signé entre l'association et un propriétaire privé.

Décembre 1996 : En présence du ministre du logement, M. André Périssol, signature d'une convention cadre avec l'UNPI¹.

1997 : Financement par la Fondation de France

2001 : Démarrage de l'action d'accueil en Logement Temporaire d'Insertion financée par le Conseil général des Hauts-de-Seine

2005 : Création de l'action « Logements Autonomes » financée par le Conseil général des Hauts-de-Seine

2006 : Acquisition du premier pavillon à loyer très social à Colombes (92).

Mise en conformité avec la loi 2002-2 rénovant l'action sociale et médico-sociale et intervention d'un prestataire extérieur à cet effet

Montage d'une opération de réhabilitation d'un immeuble à Boulogne-Billancourt avec un bailleur privé et création de 7 logements à loyer très social et médiation avec les occupants

2008 : Acquisition et réhabilitation d'un immeuble de 8 logements en PLS à St Cloud

Désignation par la Préfecture des Hauts de Seine en qualité de membre de la Commission de médiation du DALO (Droit Au Logement Opposable) (fin en 2012)

Partenariat avec le collecteur 1% ASTRIA pour la réalisation de diagnostics sociaux et accompagnements sociaux en direction de salariés en difficulté d'accès ou de maintien en logement (fin en 2013)

Désignation d'Inser'toit, par la Ville de Boulogne-Billancourt pour siéger, avec voix consultative, à la Commission d'Attribution Logement (fin en 2013)

2009 : Acquisition et réhabilitation d'un immeuble de 3 logements en PLAI à Clamart

Signature avec la Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'Ile de France (DRASSIF) de la première convention d'Intermédiation Locative dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative Solibail (captation et gestion) - 60 logements

2010 : Augmentation du parc de logements d'intermédiation locative Solibail (90)

2011 : Mission expérimentale de diagnostics sociaux en direction des ménages reconnus Prioritaires et Urgents au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) depuis 2008 (DRIHL UTHL 92) - fin de l'action en 2012

Agréments « Intermédiation locative et gestion locative sociale » et « Ingénierie sociale, financière et technique » délivrés par la DRIHL 92—Reconduction en 2016

Participation active et cofondateur du SIAO 92 (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)

Opérateur délégué du relogement pour le SIAO 92 (Réintégration au SIAO en 2013)

Augmentation de la capacité d'accueil Solibail (150)

Convention avec la Ville de Gennevilliers pour la gestion locative, technique et sociale de 6 logements Passerelle (reconduction en 2014 puis en 2017 pour 4 ans)

Désignation par le Préfet des Hauts-de-Seine comme membre des commissions départementales au titre de la Loi SRU (Solidarité au Renouvellement Urbain) — procédure dite de constat de carence (nouvelles désignations en 2014 et 2017)

2012 : Diagnostics sociaux FNAVDL (Fonds National D'Accompagnement Vers et Dans le Logement) - DRIHL IDF — en direction des ménages reconnus Prioritaires et Urgents au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) (Fin de l'action en 2016)

2013 : Reprise des activités de logements et d'hébergement de l'association APIL 92 (actions financées par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine)

2014 : Nomination du Directeur d'Inser'toît en qualité d'Administrateur au Conseil d'Administration du bailleur Hauts-de-Seine Habitat et membre de la Commission Attribution Logement (fin de mandat en 2017)

2015 : Augmentation de la capacité d'accueil Solibail (175)

Le bailleur DOMAXIS nomme Inser'toît comme membre de sa Commission Attribution Logement

2016 : Convention de partenariat avec la Mairie de Bagneux

Convention signée avec le Centre Communal d'Action Social (CCAS) de Bagneux pour la gestion locative, technique et sociale de 3 logements Passerelle (« accueil réfugiés ») - Reconduction en 2017

Co-captation de logements d'Intermédiation Locative Solibail

2017 : Augmentation de la capacité d'accueil Solibail (200 logements)

Opérateur capteur Solibail sur le département des Hauts-de-Seine (35 logements)

Désignation par la Préfecture des Hauts de Seine en qualité de membre de la Commission de médiation du DALO (Droit Au Logement Opposable)

Dépôt d'un rescrit fiscal afin de se faire confirmer par l'Administration que l'Association est bien éligible au statut d'Association reconnue d'intérêt général (R.I.G.)

2018 : Convention avec le bailleur Coopération et Famille pour établir des diagnostics sociaux et effectuer des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement

Désignation par la Préfecture des Hauts de Seine au comité responsable du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

Désignation comme membre de la Conférence Intercommunale du Logement (Territoire Boucle Nord)

Désignation comme membre de la Conférence Intercommunale du Logement (Territoire Grand Paris Seine Ouest)



Objet Social

L'objet de notre Association se situe dans le cadre et les perspectives ouvertes par la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et plus spécifiquement pour les personnes ou ménages à faibles revenus éprouvant des difficultés à accéder et à se maintenir dans un logement.

L'Association Inser'toit se définit comme une « entreprise sociale ».

Implantée dans le département des Hauts de Seine, elle participe et concourt à la mise en œuvre du droit au logement dans le département, en mobilisant le parc immobilier privé et social.

Elle fait l'objet de conventions et de subventionnements avec le Conseil départemental des Hauts de Seine pour ses actions de logements temporaires d'insertion, de l'Etat (DRIHL IDF) dans le cadre de son action Solibail, de la Ville de Gennevilliers pour son action de logements passerelle et de la Ville de Bagneux pour son action de logements passerelles à destination d'un public « réfugié ».

Les Personnes accueillies

Il s'agit de ménages éprouvant des difficultés de logement ou d'hébergement pour des raisons professionnelles, familiales, financières, sanitaires,...

Ces ménages sont issus du département des Hauts de Seine, pour les actions financées par le Conseil départemental, de l'Île de France dans le cadre de l'action Solibail et de chacune des villes de Gennevilliers et Bagneux pour les actions de logements passerelles.

Les ménages (isolés ou familles) doivent :

- être en situation régulière sur le territoire,
- disposer d'un minimum de revenus stables,
- être en démarche d'insertion ou de réinsertion (par l'emploi, la santé, la formation, le maintien ou l'ouverture des droits)
- être en capacité de respecter les règles d'occupation d'un logement en immeuble collectif.

Ethique

- Respecter les droits et libertés de la personne
- Rapprocher et concilier l'économique et le social
- Agir avec pragmatisme, réalisme et responsabilité
- Évaluer de façon continue nos pratiques
- Établir des relations contractuelles avec les mandants financiers



ACTION	SOLIBAIL (parc privé)	Logement Temporaire d'Insertion (parc privé et social)	Bail Glissant (parc social)	Logement Passerelle GENNEVILLIERS	Logement Passerelle BAGNEUX (Accueil réfugiés)
Types logt	F1 au F4	F1 au F4	F1 au F5	F1 au F2	F3 et F4
Financement	DRIHL IDF	Conseil départemental 92 (FSL)	Conseil départemental 92 (FSL)	Ville de GENNEVILLIERS	Ville de BAGNEUX
Prescripteur	GIP HIS/SIAO	EDAS + TS CAF	Pas de nouvelle entrée	CCAS GENNEVILLIERS	CCAS BAGNEUX
Accompagnem ent social	Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)	Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)	Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)	Global	Global
Durée de prise en charge	18 mois	9 à 27 mois		6 à 18 mois	6 à 18 mois
Loyer	Participation financière au loyer (24, 25 ou 28 % des ressources) recalculée par semestre. AL (versée à Inser'toît)	Loyer complet APL versée au bailleur (parc social) Participation financière au loyer (15 à 20 % des ressources) recalculée par semestre.	Loyer complet APL versée au bailleur (parc social)	Loyer complet AL (versée à Inser'toît)	Loyer complet AL (versée à Inser'toît)
Dépôt de garantie	En fonction du type de logement	1 mois de loyer HC		1 mois de loyer HC	1 mois de loyer HC
Divers	Candidatures des ménages adressées par les SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) via le GIP HIS Inser'toît contracte une assurance habitation dont le montant mensuel figure sur l'avis d'échéance. Pas de mobilier.	Ménages orientés par les services sociaux du Département ou de la CAF. Recherche des candidatures en priorité issues de la commune. Le sous-locataire doit souscrire une assurance multirisque habitation. Pas de mobilier.	Quand le sous- locataire est prêt au relogement, nous demandons au bailleur le "glissement du bail" en faveur du ménage occupant.	Ménages orientés par le CCAS de Gennevilliers. Inser'toît contracte une assurance habitation dont le montant mensuel figure sur l'avis d'échéance. Mise à disposition de mobilier de 1ère nécessité	Ménages (avec statut de réfugié politique) orientés par le CCAS de BAGNEUX. Inser'toît contracte une assurance habitation dont le montant mensuel figure sur l'avis d'échéance. Mise à disposition par la commune de mobilier de 1ère nécessité

Et des projets de logements passerelle et/ou de diagnostics sociaux/actions avec d'autres villes...

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, du secteur public ou du secteur privé (Industrie, Banque, Presse, Logement) qui se réunit en Bureau toutes les deux semaines.

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 à la directrice la gestion courante : il prépare le budget, arrête, avec le trésorier et la directrice, les comptes de l'exercice présentés à l'Assemblée Générale.

Tout au long de l'année, le trésorier contrôle le bon déroulement du budget.

Le Bureau se réunit tous les 15 jours pour faire un point sur l'activité sociale et financière de l'association et ses projets de développement en présence de la directrice et de la directrice administrative et financière.

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 l'émergence de 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.

Le Bureau élabore des stratégies de développement et de diversité des actions à mener en direction des publics fragilisés et pour lesquels l'accès à un toit, adapté et accompagné, est nécessaire.



Les Administrateurs, investis à titre bénévole dans les missions d'Inser'toît, enrichissent la régulière réflexion de l'Association pour maintenir la qualité du service rendu aux publics concernés en respectant les commandes de nos financeurs et des pouvoirs publics.

LES ADMINISTRATEURS / MEMBRES DU BUREAU

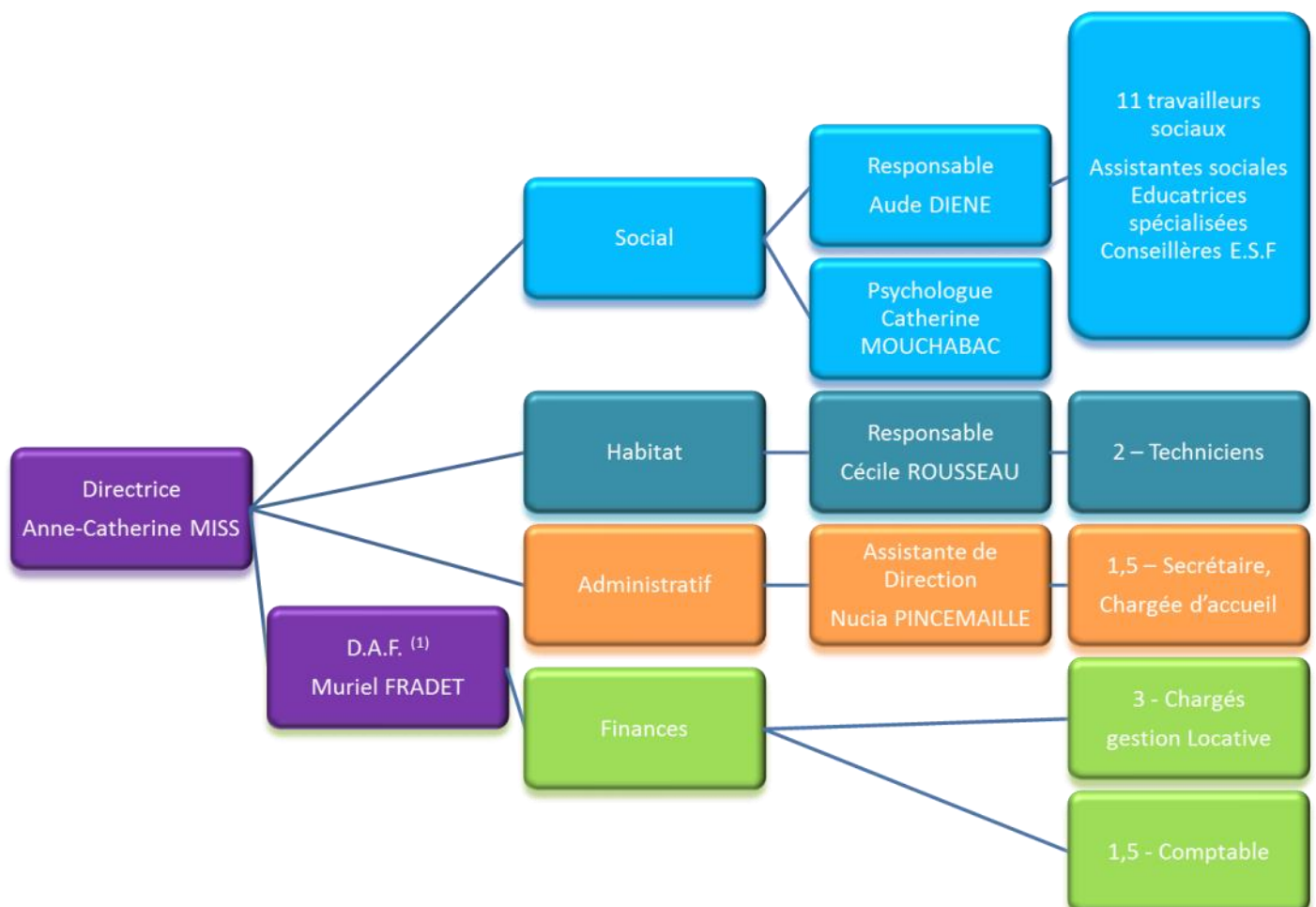
Olivier AMOUDRUZ-HATTU	Président	ex Directeur Général du Pôle Services aux Entreprises, Groupe Les Echos, chef d'entreprise»
René BILLIOTTET	Vice-président	Cadre retraité de banque
Colette CONTENCIN	Vice-présidente/ Secrétaire	Transactions Immobilières
Jean Louis ROUZE	Trésorier	Commissaire aux Comptes
Antoine CHARTIER	Immobilier	Promoteur Immobilier
Arnaud DUBURCH	Social	Ministère Coopération
Laurence VILLENEUVE	Administratrice	Juriste
Danielle CASSAGNAU	Administratrice	Juriste
Frédéric DEPOIX	Administrateur	Cadre informatique

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 : une réflexion entre chaque travailleur social, la responsable du service social et la psychologue permettent l'élaboration sur les situations
- L'analyse des pratiques de l'équipe éducative, tous les mois (prestataire extérieur) et avec l'ensemble du personnel une fois par trimestre
- La réunion du service technique et de gestion locative hebdomadaire
- La réunion mensuelle du service administratif
- La réunion hebdomadaire des cadres
- Les réunions mensuelles du personnel, dites réunions interservices : un temps d'informations sur la vie et le fonctionnement de l'Association, d'échanges sur nos pratiques et de formations/informations/sensibilisation collective.

Afin de permettre une meilleure compréhension des rôles et actions de chaque salarié au sein de son service, l'équipe est régulièrement associée à l'adaptation des procédures et outils nécessaires à la bonne cohésion des services.

Une équipe de 25 salariés



Pour mener à bien nos missions d'insertion par le logement des personnes défavorisées, l'Association dispose de trois agréments délivrés par la préfecture des Hauts de Seine:

- Inter médiation locative et gestion locative sociale
- Ingénierie sociale, financière et technique
- Maîtrise d'ouvrage

Inser'toît effectue une mission globale de **gestion sociale, locative et technique** articulée autour de trois principaux services qui travaillent en étroite collaboration, chacun dans son domaine d'intervention :

- **SERVICE SOCIAL** coordonné par une Responsable, il est composé d'une équipe de 11 travailleurs sociaux diplômés d'état (Educatrice Spécialisée, Conseillère en Economie Sociale et Familiale, Assistante Sociale) en charge de la sélection des candidats, de l'accueil et de l'accompagnement social lié au logement des ménages accueillis jusqu'au départ ou relogement desdits ménages. Afin de les soutenir dans des prises en charge complexes, la psychologue peut être amenée à les aider à élaborer sur des situations et/ou à rencontrer les ménages afin de les orienter vers des démarches de soins spécialisés.

- **SERVICE DE GESTION LOCATIVE** encadré par la Directrice Administrative et Financière, il se compose d'une équipe de 3

chargés de gestion locative (CGL), d'un comptable et d'une aide comptable (à mi-temps).

Les CGL ont de nombreuses tâches : ils préparent les contrats (propriétaires et ménages), quittencent les ménages, encaissent les loyers, suivent le versement des aides au logement,...

Une partie des missions est réalisée par le comptable et avec l'aide du service administratif qui agit régulièrement en soutien.

Les chargés de gestion locative travaillent en collaboration avec le service habitat (technicien et responsable Habitat - principalement pour le suivi des aides au logement).

SERVICE HABITAT encadré par la Responsable Habitat qui a pour missions de recueillir les informations des services pour favoriser la mise en location des nouveaux logements et des logements disponibles (limiter la vacance à la location ou entre 2 ménages), de suivre le versement des

aides au logement, de gérer, en lien avec les propriétaires ou/et les syndics de copropriété, les troubles de voisinage.

La Responsable Habitat encadre techniquement les techniciens.

Chacun de ces services est aidé par le **SERVICE ADMINISTRATIF** encadré par l'assistante de Direction. Ce service est composé d'une chargée d'accueil/secrétaire et un agent administratif à mi-temps (qui travaille en très étroite collaboration avec le service de gestion locative). Les tâches sont variées et multiples : accueil du public, réception du courrier, rédaction et envoi de courriers, commandes diverses, mise sous pli et envoi de courriers, rédaction de comptes rendus de réunions, classement, archivage, constitution de dossiers aux partenaires, ...

L'ensemble des services d'Inser'toît est amené à travailler ou à être en lien avec des partenaires extérieurs, en fonction de ses domaines d'intervention.





Trésorier Jean-Louis ROUZE

Chers Sociétaires,
Mesdames et Messieurs,

Voici le moment de l'analyse des résultats de l'année 2018, et des quelques commentaires sur l'évolution patrimoniale au 31 décembre 2018 de notre Association Inser'toît.

« Toute l'équipe d'Inser'toît est restée mobilisée pour proposer un service de qualité au public démunî auquel nous nous adressons à travers les diverses actions que nous menons... »
Cet extrait de l'avant-propos de notre Directrice Générale ouvrant l'Inser Mag 2018, reflète avec justesse l'attention soutenue de l'ensemble du personnel à réaliser leurs tâches ; qu'il en soit ici remercié.

Nous remercierons également nos fidèles financeurs pour leur collaboration dans un contexte d'extrême exigence auquel nous nous astreignons.

Les comptes annuels 2018 soumis ce jour à votre approbation, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en respectant le principe de permanence des méthodes utilisées pour leur évaluation et

leur présentation.

Rappelons aussi que la comptabilité de notre Association ne se limite pas à la photographie des seules recettes et dépenses, mais enregistre les engagements de produits et de charges de toutes les activités de l'exercice.

Ainsi, nos comptes incluent les produits et créances à recevoir, tout comme les charges et les dettes restant à régler au 31 décembre.

Sont également évalués tous les risques connus au 31 décembre, et notamment les risques de non recouvrement des créances des locataires : loyers facturés non encaissés notamment, et toutes charges probables découlant des activités de l'exercice clos, dont l'évaluation des travaux d'entretien des appartements, et des éventuelles grosses réparations à engager sur immeubles détenus en pleine propriété.

Nous étudierons successivement :

- 1-Les principales caractéristiques de l'exercice**
- 2- Les comptes de résultats synthétisés et comparés**
- 3- La présentation du patrimoine d'Inser'Toît et quelques commentaires sur son bilan au 31 décembre 2018.**

1- Les principales caractéristiques de l'année 2018 :

Nous rappelons chaque année que le but de l'Association n'est pas de réaliser des profits significatifs, mais doit au minimum veiller à équilibrer ses comptes.

Cette contrainte résultant des engagements pris avec nos financeurs publics, limite en permanence les frais généraux et freine toutes tentatives d'investissements.

Ainsi les recherches simultanées de partenariats et de ressources diversifiées sont devenues les principaux axes de travail des membres du bureau et de notre direction opérationnelle.

Des avancées significatives se sont poursuivies au cours de l'année 2018.

Dans ce cadre, notre Association a été qualifiée « Association d'Intérêt Général » par l'Administration fiscale.

Cette reconnaissance va permettre de rechercher des dons en natures et en espèces, encore peu significatifs en 2018.

L'équilibre de l'exploitation a été atteint, ressortant un excédent à 56 194 € au 31 décembre 2018.

Les recettes, constituées des subventions perçues et à percevoir, et des loyers et charges locatives facturées à nos locataires, et des aides au logement, ont progressé en 2018, légèrement moins que la charge des loyers et des frais locatifs facturés par nos propriétaires. Ce décalage s'explique par les hausses indicielles

de la charge des loyers, non compensées par l'évolution des loyers facturés à nos résidents, loyers fixés en fonction de leurs revenus.

Rappelons que ces différentiels sont pris en compte dans le montant des subventions perçues.

Les autres charges ont évolué ainsi :

- Coût des bureaux et des autres frais généraux : peu de variation confirmant leur encadrement.
- Impôts et taxes : constitués essentiellement des taxes sur les salaires, leurs montants ont suivi la baisse nominale des rémunérations.
- Salaires et charges sociales : leur total est paradoxalement en progression.

Ceci s'explique :

- ◊ Par la comptabilisation des indemnités de fin de carrières courus sur l'exercice 2018 mais aussi d'une régularisation omise sur les comptes 2017 et 2016.
- ◊ Par un règlement en forte hausse des comptes de congés et d'épargne temps.

En revanche la masse salariale ordinaire a été en baisse, expliquée par le départ du précédent Directeur Général en 2017.

• Diverses charges et reprises de provisions : ces deux postes ont progressé et enregistrent en « diverses charges » les annulations des créances des locataires, compensées en produits par les reprises de provisions, ces créances ayant été normalement dépréciées lors des exercices précédents.

• Amortissements et provisions : si les dotations aux amortissements baissent, du fait du vieillissement des immobilisations, les dotations aux provisions constatant les risques de non recouvrement de certaines créances de nos occupants demeurent à un niveau élevé. Les dotations comprennent également les dotations habituelles pour les travaux de remises en état des appartements, mais aussi cette année une provision pour d'importantes réparations à effectuer sur nos immeubles détenus en propre.

La comparaison et les pourcentages d'évolutions entre les exercices 2018 et 2017 des principaux postes de produits et charges sont les suivants :

2- Comptes de résultats synthétisés et comparés (en K€) :

	Exercices		% de var
	2018	2017	
Locations	2 419	2 307	5 %
Subventions	3 401	3 338	2 %
Produits divers	118	121	-2 %
Total des produits d'Exploitation	5 938	5 766	3 %
Locations, charges et entretiens	3 790	3 572	6 %
Coût des bureaux	218	228	-4 %
Autres charges externes	132	143	-8 %
Impôts et taxes	103	122	-16 %
Salaires et charges sociales	1 437	1 375	5 %
Diverses charges (1)	264	53	NS
Amortissements et provisions	382	401	-5%
Reprise de provisions	-399	-172	NS
Total des charges d'Exploitation	5 927	5 723	4 %
Résultat d'exploitation	11	43	NS
Résultat financier	-18	-21	-14%
Résultat exceptionnel	64	4	NS
Excédent ou déficit	56	26	NS

3- Le patrimoine d'Inser'toît

Comparé à l'identique au 31 décembre 2017, le bilan au 31 décembre 2018 est résumé ainsi :

En K€					
ACTIF	2018	2017		2018	2017
Immeubles	949	994	Fonds propres	73	17
Autres investissements	54	72	Sub.investissement	294	332
Dépôts de garantie versés	182	170	Emprunts	786	842
Actif immobilisé	1 184	1 236	Capitaux permanents	1 153	1 192
Créances locataires	30	29	Provision pour travaux	496	485
Subventions à recevoir et divers	482	667	Dépôts de garantie perçus	80	73
Trésorerie	1 052	387	Dettes fournisseurs	153	80
Actif circulant	1 564	1 083	Dettes sociales	509	396
Divers	40	10	Dettes diverses	381	103
			Divers	16	
			Dettes à court terme	1 635	1 137
Total	2 788	2 329	Total	2 788	2 329

Bien que le total de l'actif et du passif soit en sensible hausse, l'actif immobilisé, composé des valeurs nettes d'amortissements des biens immobiliers détenus, des agencements des bureaux et des divers matériels, s'équilibre avec les capitaux permanents.

Par symétrie, les diverses créances et la trésorerie disponibles couvrent les dettes à court terme.

Les valeurs comptables des biens immobiliers détenus en propre comparées à leurs valeurs vénables probables laissent apparaître des plus-values latentes probablement significatives, confortant les garanties de la poursuite de notre exploitation.

Les disponibilités de trésorerie apparaissant au 31 décembre 2018 sont significativement élevées, provenant d'encaissements ponctuellement plus rapides d'acomptes de subventions.

A signaler que le recours aux aides financières accordées par notre partenaire le Crédit Coopératif, a été moindre durant l'année 2018, du fait, entre autres, d'une bonne coordination avec le Conseil départemental et la DRIHL. Qu'ils en soient remerciés.

Les valeurs comptables des biens immobiliers détenus en propre comparées à leurs valeurs vénables probables laissent apparaître des plus-values latentes probablement significatives, confortant les garanties de la poursuite de notre exploitation.

Les disponibilités de trésorerie apparaissant au 31 décembre 2018 sont significativement élevées, provenant d'encaissements ponctuellement plus rapides d'acomptes de subventions.

A signaler que le recours aux aides financières accordées par notre partenaire le Crédit Coopératif, a été moindre durant l'année 2018, du fait, entre autres, d'une bonne coordination avec le Conseil départemental et la DRIHL. Qu'ils en soient remerciés.

Les prévisions d'exploitation pour l'exercice en cours, prennent en compte une baisse prévue de la subvention du Conseil départemental, du fait de la baisse du nombre des logements entrant dans ses prérogatives.

En parallèle, les charges correspondantes évolueront symétriquement.

Par ailleurs, les travaux de diversification mentionnés dans ce rapport, permettront, nous le souhaitons, d'obtenir des financements nouveaux complémentaires.

La renommée de notre Association amène dès à présent aussi des demandes directes de municipalités des Hauts de Seine.

Encore merci à tous.

Le 7 juin 2019
Jean-Louis Rouzé
Trésorier

Pour



de produits

53€

23€

15€

8€

1€



Subventions



Résidents



CAF



P. Divers



P. Exception.

REPARTITION DES PRODUITS ²	SUBVENTIONS	PARTICIPATION DES RESIDENTS	CAF	PRODUITS DIVERS	PRODUITS EXCEPTIONNELS
	<u>DRIHL IDF</u> (Solibail) <u>CONSEIL DEPARTEMENTAL du 92 :</u> Logements Temporaires d'Insertion et Baux Glissants <u>VILLE de GENNEVILLIERS</u> Logements Passerelles <u>VILLE de BAGNEUX</u> Logements Passerelles	<u>SOLIBAIL :</u> Participation de 24 à 28 % des ressources <u>INSERTION :</u> Participation de 15% à 20% des ressources ou s loyer complets <u>BAUX GLISSANTS</u> Païement des loyers <u>PASSERELLES :</u> Païement des loyers	Aides au Logement versées par la CAF (AL ou APL)	Reprises de provisions, Avance de subventions, Transferts de charges, Produits divers, Cotisations	Produits exceptionnels sur opérations de gestion courante
6 410 K€	3 401 K€	1 472 K€	947 K€	518 K€	72 K€
100%	53 %	23 %	15 %	8 %	1 %

Les Charges en 2018

Pour



de charges

60€

24€

5€

6€

5€



C. Locatives



F. de Personnel



F. de Structure



Amort.&Prov.



A. Charges

REPARTITION DES CHARGES	CHARGES LOCATIVES	FRAIS DE PERSONNEL	FRAIS DE STRUCTURE	PROVISIONS & AMORTISS.	AUTRES 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 Carte Navigo, Valorisation fin de carrière, Provisions congés Payés,....	Fournitures, Petit matériel, Contrats d'entretien, Maintenance, Honoraires (Commissaire aux comptes, Avocats, Huissiers, Frais Télécom & postaux, Frais de véhicules...)	<u>PROVISIONS</u> Avance des subventions, Impayés, Travaux logements, Entretien,.... <u>AMORTISSEMENTS</u> Immobilier, Mobilier, Informatique, Véhicules, Emprunts,...	Charges de gestion courante, Charges financières, Charges exceptionnelles,...
6 354 K€	3 814 K€	1 536 K€	330 K€	382 K€	292 K€
100%	60 %	24 %	5 %	6 %	5 %

Notre activité 2018 en quelques chiffres



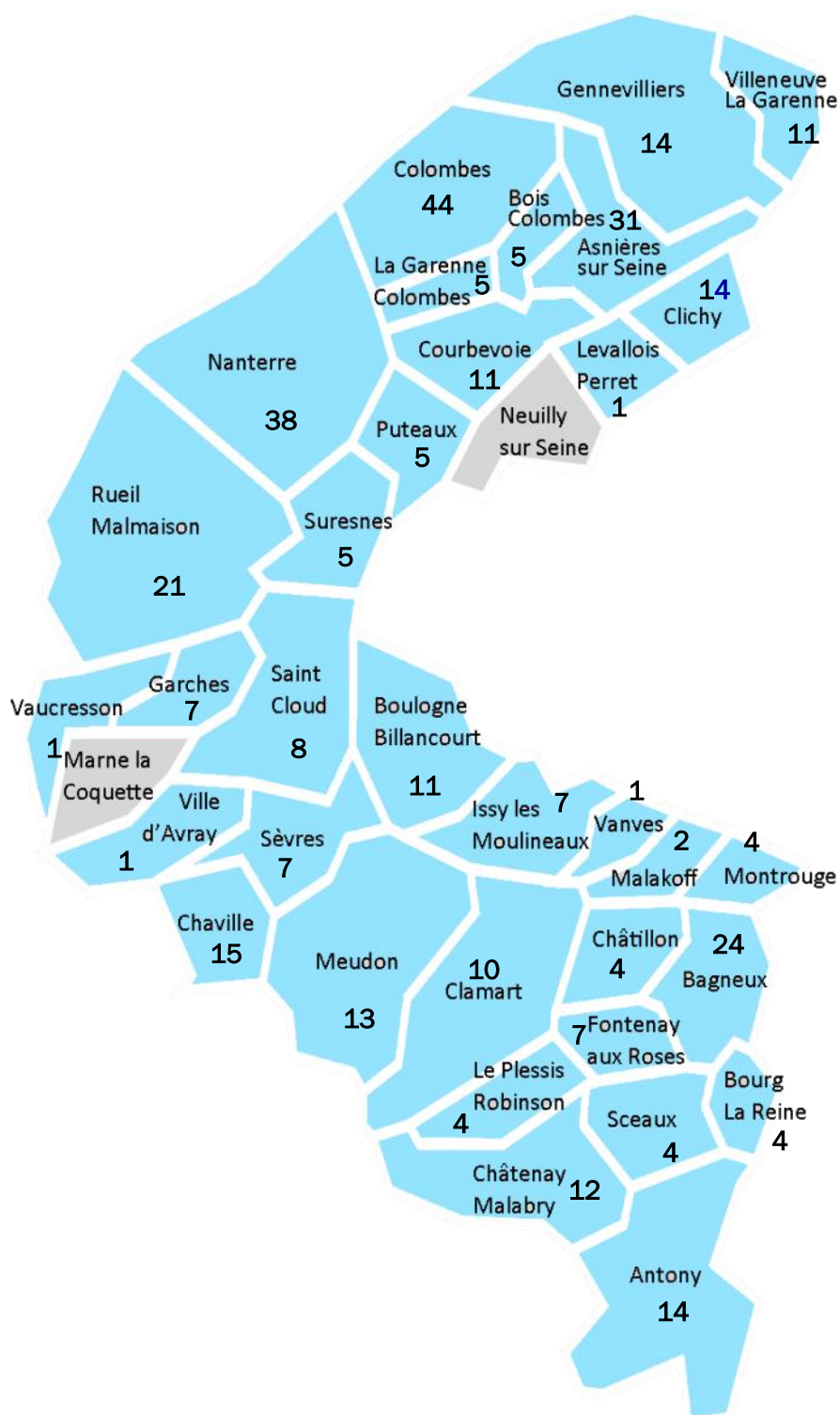
Les Ménages accueillis et accompagnés							Les Personnes				
ACTIONS	%	TOTAL des Accueillis	Ménages présents au 01/01/18	Entrées	Sorties	Ménages présents au 31/12/18	Adultes	Enfants	TOTAL des Personnes	%	Naissances Attendues
INSERTION	37%	158	119	39	42	116	180	215	395	29 %	4
BAUX GLISSANTS	5%	20	20	0	2	18	24	38	62	5 %	0
SOLIBAIL	55%	232	176	56	39	193	325	562	887	64 %	19
GENNEVILLIERS	2%	8	6	2	2	6	9	8	17	1%	1
BAGNEUX	1%	3	3	0	0	3	6	8	14	1%	0
TOTAL	100%	421	324	97	85	336	544	831	1375	100	24

Les Compositions Familiales					
	Femmes Isolées	Hommes Isolés	Isolés + enfants	Couples	Couples +Enfants
TOTAL	29	28	244	4	116
%	7%	7%	58%	1%	27%

Motif de la demande d'admission	421	%
Sans Logement	291	69%
Séparation Conjugale	16	4%
Fin Hébergement	67	16%
Sur Occupation	5	1%
Insalubrité	2	0%
Expulsion	29	7%
Loyer Elevé	6	1%
Regroupement Familial	1	0%
Vente Logement	4	1%

Ménages sortis	85	%
Bailleur Public	68	80%
Solution Personnelle	4	2%
Autre	15	18%

Le Parc Immobilier



Communes	365	100%
Antony	14	4 %
Asnières	31	8%
Bagneux	24	7%
Bois-Colombes	5	1%
Boulogne-Billancourt	11	3%
Bourg-la-Reine	4	1%
Châtenay-Malabry	12	3%
Châtillon	4	1%
Chaville	15	4%
Clamart	10	3%
Clichy	14	4%
Colombes	44	12%
Courbevoie	11	3%
Fontenay-aux-Roses	7	2%
Garches	7	2%
La Garenne Colombes	5	1%
Gennevilliers	14	4%
Issy-les-Moulineaux	7	2%
Levallois Perret	1	0%
Malakoff	2	1%
Marnes-la-Coquette		
Meudon	13	4%
Montrouge	4	1%
Nanterre	38	10%
Neuilly sur Seine		
Le Plessis Robinson	4	1%
Puteaux	5	1%
Rueil-Malmaison	21	6%
Saint-Cloud	8	2%
Sceaux	4	1%
Sèvres	7	2%
Suresnes	5	1%
Vanves	1	0%
Vaucresson	1	0%
Ville-d'Avray	1	0%
Villeneuve la Garenne	11	3%

type	365	100%
F1	68	19%
F2	128	35%
F3	135	37%
F4	30	8%
F5	3	1%
F6	1	0%

Les Logements						
ACTIONS	%	TOTAL GERES	au 01/01/18	Entrées	Sorties	au 31/12/18
INSERTION	37%	135	129	6	16	119
BAUX GLISSANTS	5%	20	20		2	18
SOLIBAIL	55%	201	186	15	4	197
GENNEVILLIERS	2%	6	6			6
BAGNEUX	1%	3	3			3
TOTAL	100	365	344	21	22	343

L'intérêt particulier pour le parcours des femmes issues de l'immigration est né de mes rencontres avec certaines d'entre elles, hébergées par Inser'Toît.

J'ai été particulièrement sensible aux difficultés auxquelles elles étaient confrontées dans le fait d'avoir à mener de front une vie professionnelle, un rôle de mère,

tout en assumant parfois seules la sécurité de la famille.

Jusque-là : peu de différences avec d'autres femmes nées ou ayant toujours vécu en France ou en Europe me direz-vous. Mais ce qui m'a en revanche paru singulier dans leur discours, c'est le besoin impérieux de s'affranchir d'une certaine vision de la femme et de la place qu'elle est supposée occuper dans la famille. Mais en situation de précarité sociale, cette quête d'autonomie a un prix ...

J'ai souhaité plus spécifiquement évoquer le parcours des femmes originaires d'Afrique, parce que les plus représentées parmi les ménages que nous accueillons.

En effet, 80% des femmes accueillies par Inser'Toît en 2018 (389 femmes) sont nées hors de France. Et parmi elles, 62% sont nées en Afrique subsaharienne, et 23% sont d'origine maghrébine.

Parler de « la femme africaine » sans tenir compte de la grande diversité culturelle, sociale et religieuse des 54 pays de ce continent pourrait légitimement paraître réducteur. Néanmoins, de nombreuses études sociologiques montrent que certaines tendances se dégagent, en particulier autour de la notion de famille et des rôles qui en découlent.

Ainsi, de nombreuses femmes ont exprimé la souffrance de leur condition d'épouse au pays : mariage forcé ou arrangé avec parfois un homme qu'elles ne connaissaient pas, emménagement au domicile de la famille paternelle (virilocalité), où il est souvent attendu de la nouvelle venue qu'elle prenne en charge l'entretien et les repas de toute la maisonnée, cohabitation parfois avec les coépouses en cas de mariage polygame. Ces pratiques s'apparentent quasiment à une mise sous tutelle résidentielle de la femme par son conjoint, d'autant plus quand la famille est d'origine rurale plus que citadine et que l'épouse n'a pas eu un long parcours scolaire.

Certaines de ces femmes peuvent se retrouver à vivre en France en suivant ou rejoignant leur mari qui aura fait, lui, le choix de l'immigration. D'autres cherchent à tout prix à s'extraire de ce type de situation familiale, en surmontant les craintes quant aux réactions de leur entourage : peur de susciter la honte et la réprobation chez leurs propres parents, peur de la réaction de l'époux, peur de devoir abandonner leurs enfants pour fuir, peur de la précarité et de l'insécurité une fois isolées.

Quand certaines peuvent revenir vivre auprès de leurs parents, d'autres « choisissent » un départ du pays



d'origine, direction l'Europe, investie comme une promesse de liberté et d'émancipation.

Une fois en France, la similitude du chaos de certains parcours de femmes isolées est troublante : l'amie ou la cousine qui avait promis de les héberger n'est plus disponible, une autre qui a accepté de les accueillir se voit contrainte de stopper l'hébergement, la promiscuité induite par la cohabitation dans un logement souvent trop petit devenant source de conflits. L'absence de papiers en règle, l'absence d'accès à un travail stable, une grossesse (désirée ou non), renforcent la précarité sociale de ces femmes migrantes qui in fine n'ont plus d'autre choix que de recourir au 115.

C'est quand elles sont orientées vers notre dispositif d'hébergement qu'elles peuvent, enfin, commencer à se poser, puis à se projeter sur leur propre construction. Et pour celles qui arrivent en couple, sans forcément avoir eu à donner leur avis, le « bain occidental » peut générer de l'inconfort et du repli sur soi, ou au contraire une prise de conscience des différences et un désir d'émancipation plus assumé.

Assez vite, les questions administratives amenées par le diagnostic social autour de la question du logement invitent ces femmes à préciser leur situation : mariée, en cours de divorce, célibataire, mère isolée... Leur statut et leurs ressources seront déterminants pour leur avenir locatif. Et pour celles qui étaient arrivées célibataires, quand la vie affective s'en mêle, qu'une rencontre amoureuse a lieu, le projet de relogement peut légitimement être revisité à deux. Mais se projeter en couple induit parfois chez ces femmes des réactions de méfiance et de peur : la peur de revivre une déception, activant une défiance à l'égard des hommes, ou la peur de perdre une indépendance difficilement acquise. En effet, en dehors des femmes qui déclarent haut et fort : « jamais plus un homme africain ! », ou qui renoncent à toute histoire sentimentale, la plupart d'entre elles rencontre des hommes issus de leur communauté d'origine. C'est précisément dans ce type de situations qu'elles peuvent se retrouver tiraillées, coincées entre des « reflexes » socio-culturels, leur attachement à la culture d'origine et leur désir d'émancipation, renforcé par le processus d'acculturation à l'œuvre du fait de leur immersion dans la culture occidentale. Se sentir à sa place sera un long travail d'élaboration et d'expérimentation...

Article rédigé par C. MOUCHABAC - Psychologue



Tranches de vie...

Mme S., d'origine ivoirienne, en France depuis 2010, mère de deux enfants de deux pères différents, et enceinte d'un troisième enfant, du même papa que son premier né, accueillie seule avec ses enfants depuis un an à Inser'Toît : *«j'ai très envie de fonder une famille mais je ne prendrai pas le risque de perdre mon indépendance. Même si nous pourrions à nouveau vivre ensemble et devenir locataires dans le parc privé, je n'aurais plus de sécurité si à nouveau il me trompait».*

Mme S. a fait le choix d'attendre d'être relogée en son nom, quitte à renoncer pour le moment à une vie de famille à cinq. Son regard sur les hommes africains est sans appel : *«ils vous trahissent toujours pour une autre femme».*



Mme B. a quitté seule l'Algérie à l'âge de 31 ans pour éviter un mariage arrangé. Elle avait réussi à en refuser un premier. En France, Madame est sans papiers, fait une rencontre amoureuse. Elle se marie religieusement et tombe enceinte, mais elle apprend que cet homme est déjà marié et père de famille. La séparation a lieu peu de temps après la naissance de sa fille. Après une période d'hébergement amical puis via le 115, mère et fille sont accueillies depuis environ 9 ans sur le dispositif logement insertion. Madame perçoit depuis plus de 10 ans le RSA et semble bloquée dans ses capacités de projection et de mouvement. Un manque de confiance en elle, des problèmes de santé, une déception quant à ce qu'elle pensait trouver et construire en France, la perte de ses parents restés au pays et morts depuis, sont autant de blocages de sa capacité à construire sa vie et celle de sa fille.



Mme K., d'origine guinéenne, est arrivée en France en 2016 avec ses enfants, pour y rejoindre son mari.

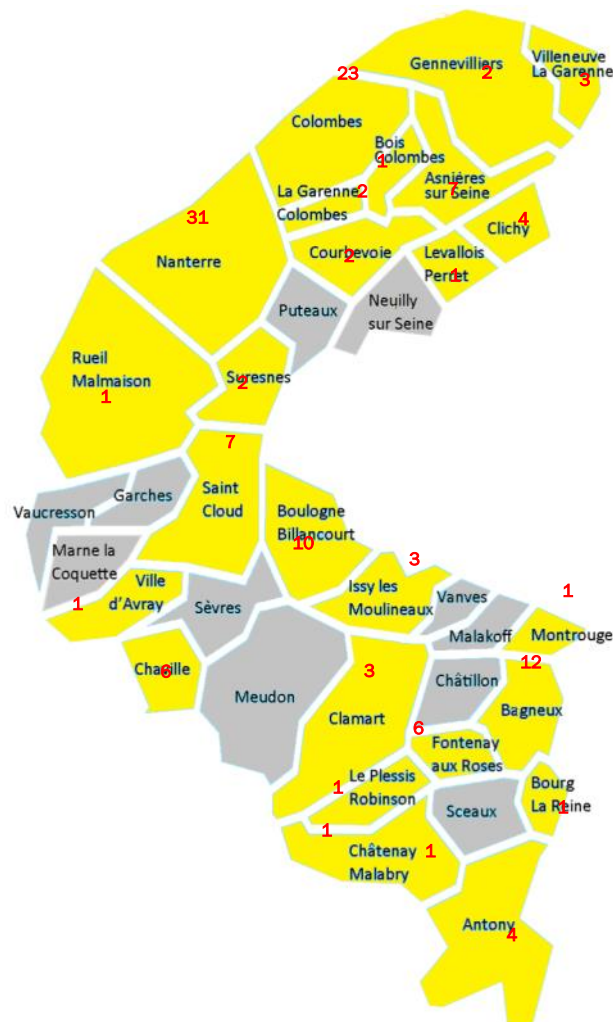
Sans maîtrise de la langue française, sans bagage scolaire, elle investit néanmoins son arrivée en France comme une opportunité pour apprendre et faire profiter ses enfants d'une meilleure éducation. Mariage arrangé à ses 18 ans, expérience de vie dans la maison de sa belle-famille, Madame a des souvenirs douloureux de sa vie maritale au pays. A peine plus d'un an après l'arrivée de la famille à Inser'Toît, Madame fuit le domicile avec le plus jeune des enfants dans un contexte de violence conjugale. Elle obtient l'accord de ses parents, restés au pays, pour divorcer. Néanmoins, elle renoncera à quitter son mari «pour ses enfants» et parce qu'elle ne se sent pas du tout indépendante. Depuis, Madame n'a cessé d'apprendre à s'autonomiser, son premier objectif étant de pouvoir travailler, malgré les réticences de son mari. Mais l'expérience occidentale l'aide à considérer ses désirs et projets comme légitimes.

Ce partenariat avec le Conseil départemental date de 2000.

Il a trouvé toute sa légitimité et sa place depuis que le service FSL (Fonds de Solidarité Logement) le finance en 2015.

Originellement, les logements gérés étaient majoritairement issus du parc privé.

Depuis 2010, afin d'être en conformité avec la demande du financeur, nous restituons ces



logements au gré des départs des ménages occupants.

Depuis 2013, la tendance s'inverse : le parc social remplace au fur et à mesure le parc privé.

Dans les faits, nous avons géré :

⇒ 16 logements du parc privé. Nous en avons restitué 9 en cours d'année suite au départ des sous-locataires.

⇒ 27 logements que nous qualifions « d'intermédiaire » : il s'agit de logements du parc privé mais dont les montants de loyer se situent dans les prix du parc social (PLAI à PLS).

⇒ 92 logements du parc social.

Nous déposons annuellement un dossier de demande de subvention avec notre budget prévisionnel, au cours du dernier trimestre de l'année précédente. Ce dossier présente notamment le nombre de logements gérés, le nombre de ménages et personnes accueillis et accompagnés, le descriptif de l'action globale du projet (gestion locative, technique, sociale) et les moyens nécessaires à la réalisation de la mission. Notre demande est présentée au cours du premier trimestre de l'année concernée à une commission permanente du Conseil départemental qui vote le budget alloué.

Ce dernier nous adresse alors une convention de subvention annuelle prévue dans le cadre de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) sur les fonds du Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Répartition des logements

Type	Nbre	%
F1	49	36%
F2	52	39%
F3	25	19%
F4	8	6%
F5	1	1%
Total	135	100%

L'introduction de cette convention précise que « au titre de ses compétences obligatoires, le Département est responsable du Fonds de Solidarité Logement (FSL) qui constitue un des instruments incontournables de la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ».

La convention fixe nos engagements réciproques, les conditions du financement par le Département et les modalités de mise en œuvre de l'action d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et de gestion locative sociale que nous devons mener et nos obligations à l'égard de notre financeur :

- ⇒ bilan intermédiaire
 - ⇒ bilan annuel
- avec le calendrier et les documents à communiquer,
- ⇒ information des vacances des logements
 - ⇒ demande de candidatures
 - ⇒ Information des candidatures retenues...

Le public accueilli et accompagné : il s'agit de personnes ou familles alto-séquanaises, dont les bénéficiaires du RSA, qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder à un logement décent et indépendant.

Ce public accueilli et accompagné correspond au public prioritaire du PDALPD, défini à l'article 1 de la loi n°90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Ces ménages sont orientés par les Espaces Départementaux d'Action Sociale (EDAS = service social du Département) ou tout autre service du Conseil départemental ainsi que les services d'intervention sociale de la Caisse d'Allocations Familiales (pour les familles monoparentales avec enfant de moins de trois ans, bénéficiaires du RSA).

Ces familles ont eu un parcours soit locatif, d'hébergement chez un tiers, à l'hôtel (par le 115) ou d'expulsion. Elles intègrent ce dispositif après un entretien de pré-admission mené par deux travailleurs sociaux.

En 2018, nous avons restitué 7 logements du parc social aux bailleurs pour diverses raisons : Un logement dans un immeuble voué à la destruction, deux logements que les bailleurs devaient récupérer, à la demande des réservataires (expulsion locative pour dette des deux ménages), quatre ménages prêts au relogement sont devenus locataires en titre du logement occupé, suite à notre demande faite aux bailleurs.

Eu égard à nos très bonnes relations avec les bailleurs avec lesquels nous travaillons, à chaque fois, nous demandons un logement de « substitution ». Nous avons pu contractualiser 6 nouveaux baux.

Nous avons du refuser un logement en raison du montant du loyer trop important. Le prix au m² assez élevé, la situation financière des candidats et le manque de solvabilisation par l'APL faisaient prendre un risque trop important d'endettement locatif pour le ménage et Inser'toit.

Afin de conserver ou d'accroître notre activité, nous avons écrit à tous les bailleurs sociaux avec lesquels nous travaillons et toutes les Mairies du Département. Notre demande a été bien accueillie. Toutefois, l'obligation faite aux réservataires de reloger des publics prioritaires (Loi Egalité-Citoyenneté) n'a pas permis d'augmenter le parc géré.

Cette démarche nous a permis de renforcer des liens avec certaines municipalités et même d'envisager des partenariats spécifiques. En effet, nous restons convaincus que l'ancrage d'un ménage sur un territoire où il a ses repères, ses habitudes, la connaissance des infrastructures et institutions, ses relations sociales et amicales est garant de son insertion pérenne.

Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages Accueillis

Présents au 01/01/18	119
Entrées	39
Départs	42
Présents au 31/12/18	116
TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	158



Adultes	Enfants	TOTAL
181	215	395
46%	54%	100%

Naissances Attendues	4	2%
----------------------	---	----



Composition Familiale	158	%
Femmes Isolées	24	15%
Hommes Isolés	20	13%
Femmes +enfants	89	56%
Hommes + enfants	3	2%
Couples	2	1%
Couples + enfants	20	13%

Femmes Isolées + Enfants	
1 enfant	49
2 enfants	21
3 enfants	14
4 enfants	4
6 enfants	1

Hommes Isolés + Enfants	
1 enfant	2
2 enfants	1
3 enfants	
4 enfants	
6 enfants	

Couples + Enfants	
1 enfant	4
2 enfants	4
3 enfants	6
4 enfants	5
8 enfants	1



Age des Adultes	181	%
18/25	6	3%
26/35	57	32%
36/45	57	32%
46/55	42	23%
56/65	13	7%
+ 65	5	3%

Age des Enfants	215	100%
<=3 ans	39	18%
3/6	49	23%
6/10	49	23%
10/15	36	17%
15/18	16	7%
+18	26	12%



Situation Familiale	158	%
Célibataire	91	58%
Marié (e)	21	13%
Concubin(e)/Pacsé(e)	5	3%
Divorcé(e)/Séparé(e)	37	23%
Veuf(ve)	4	3%



Motif de la Demande	158	%
Sans Logement	78	49%
Séparation Conjugale	9	6%
Fin Hébergement	46	29%
Sur Occupation	4	3%
Insalubrité	2	1%
Expulsion	12	8%
Loyer Elevé	2	1%
Regroupement familial	1	1%
Vente Logement	4	3%

Ces dernières années, les caractéristiques du public accueilli sur le dispositif restent constantes, à savoir une majorité de parents isolés avec enfants (58 %).

72% des familles accueillies ont des enfants.

Lors des entretiens de préadmission, nous cherchons à évaluer si ce dispositif est adapté aux besoin et niveau d'autonomie des ménages.

Aujourd'hui, les candidatures qui nous sont adressées émanant des EDAS et de la CAF sont plus adaptées au dispositif.

Ceci s'explique par des échanges réguliers autour des situations et de notre cadre d'intervention, ce qui favorise une vision globale et une appréhension de notre action.

Données chiffrées à l'entrée (suite et fin)



Professionnel (par chef de Famille) 158 100%

Avec Emploi 85 54%

Salarié 79 50%

Intérimaire 5 3%

Autre 1 1%

Sur 85 54%

CDI (1 Etp) 37 23%

CDI Temps Partiel 26 16%

CDD (1 ETP) 2 1%

CDD Temps Partiel 15 9%

Intérim 5 3%

Sans Emploi 73 46%

Chômeur 48 30%

Retraité(e) 4 2,5%

Invalidité 10 6%

Formation 4 2,5%

Maladie 1 1%

Au foyer 6 4%



Endettement 61

	Mén.	Moy.	Max
locatif	21	6 463	36 848
Consommation	13	8 708	51 147
Autre	27	2 815	12 935



Ménages Prêts au Relogement 28 18%



Ménages en Rupture de Suivi 8 5%

Lorsque nous sommes en difficultés avec un ménage, nous pouvons compter sur le soutien des commissions techniques territoriales sous différentes formes : appels téléphoniques, convocations...

Ainsi, les ménages prennent conscience qu'au-delà de l'association il y a un financeur qui fixe des règles et que les engagements sont réciproques.

Ces commissions peuvent parfois jouer un rôle de médiateur lorsque le dialogue est malaisé ou rompu entre l'association et le sous-locataire ou lorsque le ménage ne semble pas prendre conscience que certaines de ses actions ou inactions ne permettent pas d'envisager son relogement.

Nous constatons une précarisation des publics accueillis, notamment occasionnée par un accroissement des difficultés à identifier l'origine de certains de leurs problèmes (titre de séjours, droits CAF, paiement des Indemnités journalières de la CPAM ou des allocations versées par Pôle Emploi...). De ce fait, nous pouvons éprouver des difficultés à définir la stratégie à mettre en place pour les solutionner.



Communes d'Origine	158	%
Antony	4	3%
Asnières	7	4%
Bagneux	14	9%
Bois-Colombes	1	1%
Boulogne-Billancourt	5	3%
Bourg-la-Reine	4	3%
Châtenay-Malabry	2	1%
Châtillon	4	3%
Chaville	6	4%
Clamart	2	1%
Clichy	8	5%
Colombes	29	18%
Fontenay-aux-Roses	5	3%
La Garenne Colombes	3	2%
Gennevilliers	2	1%
Issy-les-Moulineaux	3	2%
Levallois Perret	2	1%
Malakoff	1	1%
Meudon	1	1%
Montrouge	7	4%
Nanterre	20	13%
Le Plessis Robinson	1	1%
Rueil-Malmaison	4	3%
Saint-Cloud	10	6%
Suresnes	7	4%
Vanves	1	1%
Villeneuve la Garenne	3	2%
Hors 92	2	1%

Cette précarisation reste accentuée par des délais parfois importants de traitement de dossiers par des administrations, ce qui a inévitablement une incidence sur le nombre de ménages considérés comme prêts au relogement. En effet, l'ouverture de l'ensemble des droits est indispensable.

Données chiffrées à la Sortie



Motifs de Sortie	42	%
Bailleur Public	32	76%
Autre	10	24%



Type de logement	42	%
F1	3	7%
F2	10	24%
F3	9	21%
F4	10	24%
F5	1	2%
Inconnu	9	21%



Communes de Relogement	42	%
Antony	3	7%
Asnières	1	2%
Bagneux	1	2%
Chatenay-Malabry	1	2%
Chaville	1	5%
Clamart	1	2%
Clichy	1	2%
Colombes	8	19%
Fontenay aux Roses	1	2%
Garches	1	2%
Issy-Les-Moulineaux	1	2%
Levallois Perret	1	2%
Montrouge	1	2%
Nanterre	7	17%
Rueil Malmaison	1	2%
Saint-Cloud	2	5%
Suresnes	2	5%
Hors 92	7	17%



Professionnel (par chef de Famille)	42	100%
Avec Emploi	26	62%
Salarié	26	62%

Sur	26	62%
CDI (1 Etp)	13	31%
CDI Temps Partiel	2	5%
CDD (1 ETP)	7	16%
CDD Temps Partiel	4	10%

Sans Emploi	16	38%
Chômeur	7	17%
Retraite	1	2%
Invalidité	7	17%
Formation	1	2%



Ressources (par ménage)	42
Moyenne	1 4128
Médiane	1 186€
Maximum	3 399€
Minimum	480 €



Durée d'Hébergement	mois	an
Moyenne	46	3.8
Maximum	147	12,2
Minimum	7	0.6

Dans le souci d'inclure les ménages dans un principe de réalité et de citoyenneté, nous les informons de leurs droits mais aussi de leurs devoirs.

En cas de non-respect de ces derniers, nous sommes parfois amenés à introduire des procédures d'expulsion.

Ainsi, 7 procédures sont arrivées à terme avec concours de la force public et les ménages ont été expulsés aux motifs de dette locative (6), de refus de proposition de logement adaptée à sa situation (1).

Le montant des dettes varie entre 1 651 € et 31 101 €.

Ces procédures ont une durée moyenne de 25 mois. Durant toute cette période nous tentons de maintenir un accompagnement social lorsque cela est possible afin de permettre au ménage de rétablir la situation. La convocation du Juge du Tribunal d'Instance peut représenter un « électrochoc » auprès de certains, ce qui peut favoriser leur remobilisation dans l'accompagnement social pour faire évoluer positivement leur situation.

La majorité de ces ménages a déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France pour l'encadrement de leur dette.

Tout type de départ confondu, le turn over est de 31%.

Cette action était initialement menée par l'association Apil 92 jusqu'en octobre 2013. A cette date, nous avons été mandatés par le Conseil départemental pour reprendre cette activité.

Bien que toujours inscrit dans le 7ème Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), ce dispositif n'est plus mobilisé et ne figure plus dans le Règlement Intérieur du FSL.

Il s'agit d'un contrat de bail tripartite entre le bailleur social, l'Association et le ménage occupant.



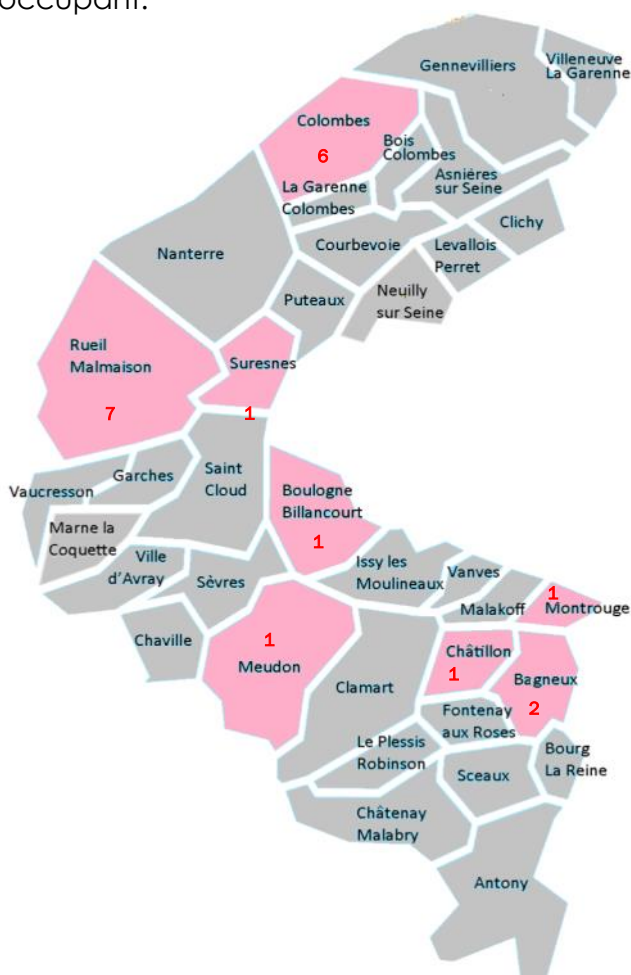
L'Association et le ménage signent un contrat de sous-location dans lequel le contrat d'objectifs de l'accompagnement social est défini ensemble et signé.

A l'origine, il s'agissait de ménages présentant des difficultés telles, qu'ils ne pouvaient être locataires en titre du logement proposé.

Ce dispositif est très proche de l'action Logements Temporaires d'Insertion, tant dans la gestion locative et technique des logements que dans l'accompagnement social proposé.

Il est inclus à la convention que nous signons avec le Conseil départemental.

La principale différence porte sur le fait qu'à l'issue de son parcours d'insertion par le logement, le ménage occupant doit devenir locataire en titre du logement occupé. Il s'agit du « glissement de bail ». Cette demande est instruite par nos services auprès du bailleur. Ce dernier présente le dossier lors de sa commission d'attribution logement.



Répartition des logements

Type	Nbre	%
F2	6	30%
F3	9	45%
F4	3	15%
F5	1	5%
F6	1	5%
Total	20	100%

Depuis 2018, les ménages doivent avoir une demande de logement social active pour solliciter le glissement du bail, ce qui n'était pas le cas auparavant.

Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages accueillis

Présents au 01/01/18	20
Départs	2
Présents au 31/12/18	18
TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	20



Age des Adultes	24	%
18/25		
26/35	1	4%
36/45	6	25%
46/55	8	33%
56/65	8	33%
+ 65	1	4%



Motif de la Demande	20	%
Sans Logement	5	25%
Séparation Conjugale	3	15%
Fin Hébergement	1	5%
Expulsion	10	50%
Loyer Elevé	1	5%



Adultes	Enfants	TOTAL
24	38	62
39%	61%	100%

Age des Enfants	38	%
<=3 ans	1	3%
3/6		
6/10	2	5%
10/15	13	34%
15/18	7	18%
+18	15	39%



Composition Familiale	20	100%
Femmes Isolées	2	10%
Hommes Isolés	2	10%
Femmes + enfants	12	60%
Couples	1	5%
Couples + enfants	3	15%



Situation Familiale	20	100%
Célibataire	8	40%
Marié (e)	2	10%
Concubin(e)/vie maritale	1	5%
Séparé (e)	2	10%
Divorcé (e)	7	35%

Les ménages encore accueillis dans ce dispositif recouvrent des difficultés qui ne permettent pas à ce jour d'envisager la demande de glissement de bail :

- ♦ Dettes locatives
- ♦ Titre de séjour non renouvelé
- ♦ Problème d'occupation du logement
- ♦ Dettes non encadrées (difficultés à mener des démarches à leurs termes)
- ♦ Non adhésion à l'accompagnement social

4 ménages bénéficient d'une mesure de protections (tutelle/curatelle).

6 font actuellement l'objet d'une procédure d'expulsion pour dette locative.

Trois situations semblent suffisamment évoluer positivement pour que nous prévoyons de demander le glissement du bail en 2019.

Femmes Isolées + Enfants

1 enfant	2
2 enfants	4
3 enfants	3
4 enfants	3

Couples + Enfants

1 enfant	1
3 enfants	2

Données chiffrées à l'entrée (suite et fin)



Professionnel (par chef de Famille)	20	100 %
--	----	-------

Avec Emploi	11	55%
Salarié	11	55%

Sur	11	55%
CDI (1Etp)	7	35%
CDI Temps Partiel	2	10%
CDD Temps Partiel	2	10%

Sans Emploi	9	45%
Chômeur	8	40%
Invalidité	1	5%



Endettement		20	
	Mén.	Moy.	Max
Locatif	9	7 068	34 131
Consommation	2	7 269	14 027
Autre	9	11 881	51 530



Ménages Prêts au Relogement	2	10%
-----------------------------	---	-----



Ménages en Rupture de Suivi	3	15%
-----------------------------	---	-----

Malgré la mise en place de relais quand nécessaire, notamment les demandes de mesures de protection pour les plus vulnérables, certains ménages mettent en échec le glissement du bail :

♦ la crainte de ne plus être soutenus par l'association ne leur permet pas, consciemment ou non, d'envisager de manière sereine le glissement du bail. Il n'est pas rare que le sous-locataire « oublie » de payer son loyer alors réglé très régulièrement ou de communiquer une information primordiale à son référent social (un courrier demandant un complément d'information,...) Aussi, ce dernier doit reprendre avec le ménage certaines démarches.

♦ face à des événements de vie, certains sont déstabilisés, se démobilisent, génèrent des dettes,...

Dans ces situations, notre psychologue intervient sur demande et en complémentarité du référent social afin de permettre au ménage de trouver les soutiens nécessaires pour répondre à ses attentes et besoins en dehors de l'association.



Communes d'Origine	20	%
Asnières	1	5%
Bagneux	1	5%
Boulogne-Billancourt	1	5%
Châtillon	1	5%
Colombes	5	25%
Gennevilliers	1	5%
Montrouge	1	5%
Rueil-Malmaison	7	35%
Suresnes	1	5%
Hors 92	1	5%

3 Ménages sont en rupture d'accompagnement social. Cependant, la responsable de service social organise auprès d'eux une « veille » dans le sens où elle reste à leur disposition en cas de besoin et les sollicite ponctuellement pour faire un point sur leur situation en cas d'absence de nouvelles de leur part.

Lorsque que la durée de prise en charge perdure trop longtemps, certains ménages peuvent exprimer un « ras le bol » vis-à-vis de l'accompagnement social, alors vécu comme une contrainte et non plus comme un soutien. Ils ont durant un temps besoin de prendre du recul, de tester la prise d'autonomie pour, par la suite, se mobiliser à nouveau.

Données chiffrées à la Sortie



Motifs de Sortie	2	%
Bailleur Public	2	100%



Type de logement	2	%
F2	1	50%
F4	1	50%



Communes de Relogement	2	%
Bagneux	1	50%
Suresnes	1	50%

2 ménages ont quitté le dispositif :

- ♦ Un bail a glissé en faveur du ménage occupant ;
- ♦ Un ménage a été relogé dans un logement adapté à sa situation familiale et financière.

Ce relogement a été possible grâce au partenariat avec le bailleur et le service logement de la ville concernée.



Professionnel (par chef de Famille)	2	100%
Avec Emploi	2	100%
Salarié	2	100%
Sur	2	100%
CDI (1,00 Etp)	1	50%
CDI Temps Partiel	1	50%



Ressources (par ménage)	8
Moyenne	1 379 €
Médiane	1 379 €
Maximum	1 970 €
Minimum	788 €



Durée d'Hébergement	mois	an
Moyenne	52	4,4
Maximum	54	4,5
Minimum	7	0,6

Nous avons du restituer ce logement de 6 pièces de 94 m² en raison du prix au m² trop important (13,60 €/m²/HC) pour lequel nous n'étions pas en mesure de trouver un candidat solvable.

Nous recherchons une solution de relogement en lien avec la Mairie pour une

famille qui s'est vu refuser le glissement du bail.

La mise en place de la loi Egalité citoyenneté induit, indirectement, des difficultés dans la gestion des demandes de glissement de bail.

En effet, cette dernière a pour vocation de clarifier et harmoniser la définition des ménages prioritaires pour l'accès au parc social, et à faire appliquer ces priorités par l'ensemble des acteurs du logement social.

L'État doit mieux maîtriser son contingent de logements réservés destinés aux personnes prioritaires.

Les autres réservataires (Action Logement, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux), sur les logements libres de réservation doivent consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux demandeurs prioritaires (inscrits au PDALHPD ou reconnus prioritaires et urgent au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable)).

Aussi, pour pouvoir solliciter le glissement de bail, le bailleur doit interroger le réservataire du logement occupé par le ménage.

Parallèlement, nous ne pouvons instruire ni de recours DALO, ni d'inscription au titre du PDALHPD pour ces derniers...



Internet, un mot si anodin et familier alors qu'il y a encore 20 ans, peu de personnes avaient accès à ce réseau informatique.

Avec la digitalisation de la société française et la dématérialisation des services publics, l'accès à internet est devenu gage d'insertion dans la société. Cette dématérialisation permet de faire de plus en plus de démarches administratives et fiscales via internet, ce qui représente un gain de temps, une réduction des coûts et des délais. Cela a un impact sur les entretiens menés par les travailleurs sociaux et, par voie de conséquence, sur l'ensemble du travail de l'équipe sociale.

En effet, les travailleurs sociaux sont amenés à utiliser très régulièrement internet pour soutenir les ménages dans la réalisation de leurs démarches administratives.

Certains de nos résidents, bien qu'ils soient équipés, rencontrent des difficultés

face à l'utilisation de l'outil informatique. Cela demeure un univers éloigné pour eux.

M. DEPOIX, administrateur à Inser'toit a proposé de mettre en place un atelier informatique qu'il anime, au sein de la structure afin de partager ses connaissances et ses compétences, à titre bénévole.

Cet atelier était au départ axé sur l'initiation à l'outil informatique.

Au fil des séances avec les résidents, M. DEPOIX a repéré qu'il était plus judicieux d'orienter l'accompagnement vers l'installation d'applications administratives sur smartphone. En effet, la maîtrise de ce type d'outil permet aux ménages de suivre régulièrement toutes leurs démarches administratives de manière autonome.

FOCUS SUR LE DEROULEMENT D'UN ATELIER

Nous avons constaté que les familles ressentent le besoin de se sentir à l'aise avec l'outil informatique.

Le premier atelier a débuté le 6 décembre 2018.

Depuis, ces ateliers ont lieu tous les 15 jours à raison de 4 séances d'une heure.

Cet accompagnement part des besoins et des attentes

exprimés par les familles, que les travailleurs sociaux identifient et se chargent de faire remonter grâce à une fiche navette.

En fonction du support souhaité par la famille, M. DEPOIX utilise l'ordinateur ou le smartphone.

Explication atelier : Faire du pratico-pratique

Au début de chaque séance, l'intervenant prend connaissance des fiches navettes transmises en amont et réajuste selon la demande de la famille.

L'animateur sait s'adapter au langage et vocabulaire des ménages qu'il rencontre.

Lorsqu'il s'agit du smartphone, ils commencent par télécharger des applications telles que :

- ⇒ AMELI
- ⇒ CAF
- ⇒ PÔLE EMPLOI
- ⇒ DOCTOLIB

Sur ordinateur, ils naviguent sur internet sur les sites : par exemple, ils impriment des attestations (de droit, etc).

Il s'agit de familiariser les personnes avec les nouvelles technologies.

Par souci du respect de la confidentialité des données privées, M. DEPOIX a accès uniquement aux informations que la famille accepte de lui communiquer.

ÉVOLUTION ATELIER /RETOUR EXPÉRIENCES

Depuis le début de cet atelier, 10 familles y ont participé. Les personnes les plus volontaires sont celles qui faisaient déjà preuve d'une certaine aisance avec leur smartphone avant de participer à leur premier atelier.

Pour le moment, ces ateliers sont proposés aux nouvelles familles, et par la suite un accompagnement/formation plus approfondi pourra être envisagé.

A ce stade, M. DEPOIX attend que les travailleurs sociaux fassent un premier bilan avec les familles sur ce que ces séances leur apportent et lui en fassent un retour.

C'est dans le temps et la durée que l'on pourra évaluer l'impact de ces ateliers sur le quotidien des familles.

Ces ateliers informatiques permettent aux ménages d'avoir un premier accès à l'outil informatique et internet.

Forts de ce début, nous réfléchissons déjà à mobiliser d'autres ménages afin de permettre à tous de s'adapter à l'évolution de la société.

Suite au sondage mené par l'équipe sociale auprès des familles en fin d'année 2018, et après analyse, il a été noté que des familles avaient exprimé un besoin de soutien informatique. Ces retours encourageants poussent l'équipe à poursuivre dans

cette voie.

Nous prévoyons l'achat d'une tablette numérique pour faciliter l'échange entre l'animateur et le ménage.

Article rédigé par

F. DEPOIX

Nucia PINCEMAILLE

Anaïs PITTON

Martine FOURCADE



M. DEPOIX

- " Les premiers rendez-vous sont pleins d'espoirs et les retours des familles sont encourageants nous poussant à aller plus loin dans cette expérience".



UNE PARTICIPANTE

- " Ça s'est vraiment bien passé . J'avais du mal avec les copier/ coller et à transférer mes documents de ma clé USB à mon ordinateur. Il m'a montré sur l'ordinateur. J'ai appris de nouvelles choses."



UN PARTICIPANT

- " On a vu ensemble comment prendre un rdv à la Préfecture, récupérer un courrier AMELI, aller sur le site de la caf sur ordinateur. C'est intéressant maintenant je pourrais faire seul."

Le dispositif d'INTERMÉDIATION LOCATIVE SOLIBAIL

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 « 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 sous-locataires.

Une triple sécurité :
 un rendement sûr et attractif,
 une gestion professionnelle,
 une location sécurisée.

Les conditions requises pour bénéficier du dispositif :

- **Louer son bien immobilier à une association conventionnée** par la Préfecture d'Ile-de-France pendant trois ans.
- **Le logement doit :**
 - ⇒ être un appartement libre et non meublé ;
 - ⇒ respecter les normes d'habitabilité en vigueur ;
 - ⇒ être de type T2, T3, T4 ou T5 ;
 - ⇒ respecter un loyer fixé par référence aux prix du marché et plafonné ;
 - ⇒ **être situé dans les Hauts-de-Seine** et de préférence proche des transports en commun.



LES AVANTAGES

Un rendement sûr et attractif :

- Paiement mensuel des loyers et des charges locatives par l'Association
- Pas de risques de vacance
- De possibles déductions fiscales de vos revenus locatifs

Un suivi professionnel :

- Prise en charge de l'entretien courant du logement
- Suivi administratif et social de l'occupant
- Un interlocuteur durant toute la durée du bail

Une location sécurisée :

- Garantie d'une remise en l'état du logement pour d'éventuelles dégradations causées par l'occupant
- Prise en charge des incidents locatifs
- Occupation paisible du logement

L'Action INTERMÉDIATION LOCATIVE SOLIBAIL

Le dispositif Solibail, financé par l'Etat est une « étape solidaire pour accéder au logement ».

Il vise à l'insertion vers le logement de droit commun, dans le parc social ou privé. Il s'adresse à des familles hébergées par l'État, qui s'inscrivent dans un parcours d'accès à un logement autonome, et qui doivent être accompagnées dans ce parcours.

Dans le cadre du plan de réduction du recours aux nuitées hôtelières, le dispositif Solibail s'adresse en priorité aux familles hébergées à l'hôtel financé par l'État.

Le public visé :

L'évaluation du besoin d'accompagnement est un élément déterminant dans l'orientation d'un ménage vers le dispositif Solibail.

* Les ménages pouvant accéder au logement directement sans accompagnement n'ont pas vocation à être orientés vers Solibail.

* Les ménages ayant besoin d'un accompagnement global n'ont pas vocation à être orientés vers Solibail.

* Seuls les ménages ayant besoin d'un accompagnement « vers et dans le logement » ont vocation à être orientés vers Solibail.

Le ménage doit s'inscrire dans un parcours d'accès au logement autonome et souscrire au dispositif Solibail en adhérant à la nature de l'accompagnement qui en découle.

Les ménages pouvant être orientés :

- hébergés à l'hôtel dans le cadre d'un financement État.
- hébergés dans d'autres structures sociales financées par l'État : Centre



d'Hébergement d'Urgence (CHU), Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA).

- hébergés sur des places d'alternatives à l'hôtel (ALTHO).

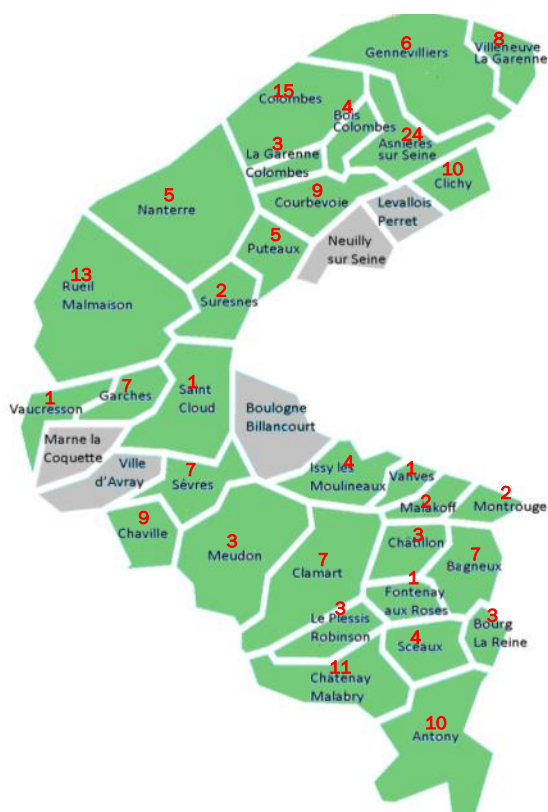
- hébergés dans un centre maternel.

- susceptibles d'être orientés par les SIAO vers de l'hébergement hôtelier et qui sont concernés par :

⇒ Une mesure d'expulsion locative au stade du concours de la force publique demandé, signalée au SIAO par les services de l'État ou par la Ccapex.

⇒ Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'obligation d'un relogement après constat de carence et absence de solutions de droit commun (la solution de relogement pérenne est à privilégier) ou l'obligation d'héberger dans le cadre de travaux d'office conduits par l'État, en l'absence d'autres solutions.

⇒ Dans le cas d'hébergement pour travaux d'office, les



Répartition des logements

Type	Nbre	%
F1	16	8%
F2	67	33%
F3	100	50%
F4	17	8%
F5	1	0%
Total	201	100%

L'Action INTERMÉDIATION LOCATIVE SOLIBAIL

(suite et fin)

ménages concernés seront réintégrés dans les logements initiaux à l'issue des travaux.

⇒ Les ménages victimes de violence intra-familiales, non accueillis à l'hôtel ou en structure d'hébergement spécialisée, à condition qu'ils bénéficient d'un accompagnement spécialisé en plus de l'accompagnement vers et dans le logement assuré par l'opérateur Solibail.

⇒ Les ménages en résidence sociale sont en principe exclus du dispositif, à l'exception d'un ménage à la composition familiale inadaptée à la résidence et ne pouvant pas accéder directement à un logement pérenne.

⇒ Les ménages reconnus « Prioritaires et Urgents au Droit à l'Hébergement Opposable » (PU DAHO), avec une orientation « logement de transition ».

Les personnes isolées n'entrent pas dans le dispositif.

L'accès au dispositif est en parallèle conditionné au

respect de critères notamment relatifs à leur situation administrative, économique, composition familiale explicités dans le référentiel d'accès édité par le financeur.

La DRIHL Ile-de-France précise cependant que ce dispositif peut éventuellement être destiné à d'autres publics.

A la fin de l'année 2016, la DRIHL a lancé un nouvel appel à projet sur le volet « gestion » pour la période 2017/2018...

Nous avons naturellement postulé. La DRIHL a retenu notre candidature et nous avons passé convention pour la gestion de 25 logements supplémentaires et, par voie de conséquence, l'accueil et l'accompagnement de 25 nouveaux ménages.

Il s'agit d'une montée en charge progressive. L'objectif de gestion de

logements est donc porté de 175 à 200 logements à réaliser avant le 31/12/18.

Un parc de logements SOLIBAIL en perpétuelle évolution :

- ♦ 15 nouveaux logements gérés
- ♦ 4 logements restitués aux propriétaires.

Nous sommes amenés à restituer des logements dans deux cas de figure :

- Le propriétaire nous donne congé pour le vendre ou pour l'occuper, au terme de son bail ;

- Nous donnons congé de certains logements à des propriétaires.

Les principaux cas de figure: -

- Les logements ne permettent pas l'accueil de familles de deux personnes au moins. Nous profitons donc du départ du ménage occupant pour donner congé;

- le logement présente des problèmes techniques récurrents non résolus pouvant mettre en péril la sécurité des occupants.

Il arrive qu'un propriétaire nous ayant déjà confié un bien en gestion nous propose de lui louer un autre logement ou parle de notre Association à un proche.



Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages accueillis

Présents au 01/01/18	176
Arrivées	56
Départs	39
Présents au 31/12/18	193
TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	232



Age des Adultes 325 %

18/25	7	2%
26/35	103	32%
36/45	131	40%
46/55	67	21%
56/65	16	5%
+ 65	1	0%



Motif de la Demande 232 %

Sans Logement	202	87%
Séparation Conjugale	4	2%
Fin Hébergement	17	7%
Sur Occupation	1	0%
Expulsion	6	3%
Loyer Elevé	2	1%



Adultes	Enfants	TOTAL
325	562	887
37%	63%	100%

Age des Enfants 562 %

<=3 ans	96	17%
3/6	129	23%
6/10	129	23%
10/15	109	19%
15/18	36	6%
+18	63	11%

Naissances Attendues 19 2%



Composition Familiale 232 %

Femmes Isolées	1	0%
Hommes Isolés	5	2%
Femmes +enfants	136	59%
Hommes + enfants	4	2%
Couples + enfants	90	39%



Situation Familiale 232 %

Célibataire	100	43%
Marié (e)	67	29%
Concubin (e)/pacsé	27	12%
Séparé (e)	17	7%
Divorcé (e)	16	7%
Veuf (ve)	5	2%

Au cours de l'année 2018, la DRIHL a mis en place une expérimentation : le « SOLIBAIL-Réfugiés », destinée à accueillir des ménages, isolés ou non, reconnus réfugiés suite à la réalisation d'une évaluation sociale globale réalisée par le GIP-HIS.

Dans ce cadre 7 ménages nous ont été orientés, essentiellement des isolés.

Un ménage est en attente d'intégrer le dispositif.

Un ménage a refusé d'intégrer le dispositif.

Nous avons refusé 2 candidatures au motif :

♦ Les ressources sont insuffisantes pour intégrer le dispositif

♦ Un ménage relevait d'un accompagnement global

Nous accueillons 3 ménages dans le cadre de cette expérimentation. Mobilisés dans l'accompagnement social, ils sont soucieux de se saisir des conseils prodigués pour faire évoluer positivement leur situation.

Femmes Isolées

1 enfant	37
2 enfants	44
3 enfants	31
4 enfants	19
5 enfants	5

Hommes Isolés

1 enfant	1
2 enfants	2
4 enfants	1

Couples

1 enfant	11
2 enfants	29
3 enfants	30
4 enfants	17
5 enfants	3

Données chiffrées à l'entrée (suite et fin)



Professionnel (par chef de Famille)	232	100%
--	-----	------

Avec Emploi	158	68%
Salarié	154	66%
Autre	4	2%

Sur	158	68%
CDI (1 Etp)	58	25%
CDI Temps Partiel	43	19%
CDD (1,00 ETP)	6	3%
CDD Temps Partiel	40	16%
Intérimaire	7	3%
Autre	4	2%

Sans Emploi	74	32%
Chômeur	57	25%
Invalidité	3	1%
Formation	6	3%
Au Foyer	8	3%



Endettement			59
	Mén.	Moy.	Max
locatif	18	3 937	13 511
Consommation	12	1 893	6 675
Autre	16	2 094	9 628



Ménages Prêts au Relogement	30	13%
-----------------------------	----	-----



Ménages en Rupture de Suivi	17	8%
-----------------------------	----	----

Nous avons reçu 80 familles en entretien de préadmission :

- ♦ 39 ménages ont été admis
- ♦ 41 candidatures non abouties :

- 13 situations étaient en inadéquation avec le logement (composition familiale non adaptée à la surface du logement, temps de transport emploi/domicile trop important, situation de handicap...).

- 2 familles dont la situation matrimoniale était incompatible avec un relogement en logement social.

- 2 ménages relevaient d'un accompagnement social global de proximité.

- 2 ménages avec qui la communication était impossible sans l'intervention d'un interprète

- 1 ménage a été admis dans une autre structure hébergement.

- 1 ménage ne nous a pas transmis les documents nécessaires à l'étude de son dossier.

- 3 ménages dont nous avons constaté des incohérences entre le discours tenu en préadmission et la réalité ressortant des justificatifs transmis.

- 3 ménages n'avaient pas les ressources suffisantes

- 1 ménage était parti en vacances et ne pouvait être reçu en préadmission avant un mois,

- 1 ménage a été réorienté vers une autre structure au motif de la durée de travaux dans l'hébergement trop longue

- 4 familles ont été repositionnées en interne avec validation du GIP sur des hébergements plus adaptés à leur situation ou car le logement d'intermédiation



Communes d'Origine	232	100%
Antony	3	1%
Asnières	20	9%
Bagneux	4	2%
Bois-Colombes	1	0%
Boulogne-Billancourt	5	2%
Bourg-la-Reine	3	1%
Châtenay-Malabry	3	1%
Châtillon	2	1%
Chaville	2	1%
Clamart	2	1%
Clichy	2	8%
Colombes	22	9%
Courbevoie	10	4%
Fontenay-aux-Roses	4	2%
Garches	1	0%
La Garenne Colombes	1	0%
Gennevilliers	6	3%
Issy-les-Moulineaux	3	1%
Levallois Perret	3	1%
Malakoff	4	2%
Meudon	1	0%
Montrouge	5	2%
Nanterre	14	6%
Neuilly sur Seine	2	1%
Le Plessis Robinson	1	0%
Puteaux	4	2%
Rueil-Malmaison	6	3%
Sèvres	2	1%
Suresnes	3	1%
Vanves	1	0%
Villeneuve la Garenne	5	2%
Hors 92	71	31%

locative recouvrait des travaux plus importants et plus longs que prévus.

- 4 familles ont refusé d'intégrer le dispositif Solibail.

- 4 familles ont relogées en parallèle du processus d'admission sur le dispositif sur le SOLIBAIL.

Données chiffrées à la Sortie



Motifs de Sortie	39	%
Bailleur Public	33	85%
Solution Personnelle	2	5%
Autre	4	10%



Type de logement	39	%
F2	1	3%
F3	14	36%
F4	15	38%
F5	2	5%
F6	1	3%
Inconnu	6	15%



Communes de Relogement	39	%
Antony	3	8%
Bagneux	1	2,5%
Châtenay-Malabry	1	2,5%
Chatillon	1	2,5%
Chaville	2	5%
Clamart	1	2,5%
Colombes	3	8%
Courbevoie	1	2,5%
Fontenay aux Roses	2	5%
Garches	1	2,5%
La Garenne Colombes	1	2,5%
Issy les Moulineaux	2	5%
Malakoff	2	5%
Montrouge	1	2,5%
Rueil-Malmaison	3	8%
Sceaux	1	2,5%
Vanves	1	2,5%
Ville d'Avray	1	2,5%
Villeneuve la Garenne	3	8%
Hors 92	8	21%



Professionnel (par chef de Famille)	39	100%
Avec Emploi	23	59%
Salarié	23	59%

Sur	23	59%
CDI (1 Etp)	11	28%
CDI Temps Partiel	7	18%
CDD (1 ETP)	1	3%
CDD Temps Partiel	4	10%

Sans Emploi	16	41%
Chômeur	11	28%
Invalidité	2	4%
Formation	1	3%
Sans	1	3%
Congé parental	1	3%



Ressources (par ménage)	39
Moyenne	1 204€
Médiane	698€
Maximum	698€
Minimum	698€



Durée d'Hébergement	mois	an
Moyenne	39	3,2
Maximum	73	6,1
Minimum	7	0,6

La durée de prise en charge reste constante. Nous constatons que les situations des ménages, notamment les plus vulnérables, rencontrent des difficultés à se stabiliser.

En 2018, nous avons pu nous réjouir de la diminution de refus d'offre de logement social adapté à la situation des ménages.

Lors de la proposition, les familles peuvent parfois éprouver des difficultés à se projeter dans le logement, le quartier, la ville,...

Notre travail d'objectivation et d'inscription dans le principe de réalité du contexte locatif social en région Ile de France ,réalisé par l'ensemble des intervenants (le référent social, la responsable de service social, la psychologue, la Direction) dès leur admission semble porter ses fruits.

De plus, nous pouvons aussi compter sur le soutien de la DRIHL sur ce point quand nous l'alertons. Elle adresse une courrier au résident lui rappelant le contexte d'hébergement de l'intermédiation locative et les risques encourus par le ménage en cas de non respect de la convention d'occupation .

Nous envisageons d'approfondir notre intervention sur ce sujet en mettant en place des actions collectives sur les représentations et croyances des ménages concernant le logement social en Ile de France et dans les Hauts-de-Seine.

L'Action « captation » SOLIBAIL

Début 2017, Inser'toit et la DRIHL IDF passaient convention dans le cadre de l'appel à projet « captation » 2017-2018.

Ayant capté 22 logements en 2017, nous devons en **capter 13 nouveaux sur l'année 2018 pour atteindre notre objectif de 35 logements.**

Mise en œuvre de la poursuite de la captation

Dès le début d'année 2018, notre chargée de prospection a dû s'adapter en prenant en compte la nouvelle liste des communes carencées SRU, communiquée par la DRIHL sur lesquelles nous n'avions pas le droit de trouver de nouveaux logements.

Nous avons donc vu réduire le nombre de communes sur lesquelles il nous était possible de capter, soit 27 au lieu de 35 en 2017.

Cette modification a eu pour répercussions de nous contraindre à mettre fin à une partie de la prospection engagée en 2017 notamment sur les communes de Bois-Colombes, Courbevoie et La Garenne Colombes, sur lesquelles nous avons capté quatre logements et avons de nouvelles perspectives.

Analyse de la captation

La chargée de prospection a poursuivi les démarches



engagées en 2017 par le biais des sites de mise en relation des particuliers et maintenu le lien avec les propriétaires qui se montraient intéressés par le dispositif mais en recherche de logement à acquérir ou en attente de départ d'un locataire.

Parallèlement, l'association a de nouveau bénéficié des répercussions du mailing antérieurement envoyé à l'ensemble des propriétaires avec qui elle travaille. Cette action a permis la prise à bail de 9 nouveaux logements :
 ⇒ 4 ayant été proposés par des propriétaires d'Inser'toit
 ⇒ 5 lui ont été orientés sur recommandations.

Ainsi, sur les 35 logements captés :

- 8 logements proviennent de propriétaires travaillant déjà avec Inser'toit,
- 11 logements proviennent de recommandations de nos propriétaires,
- 9 sont issus d'appels spontanés de propriétaires après visite de notre site

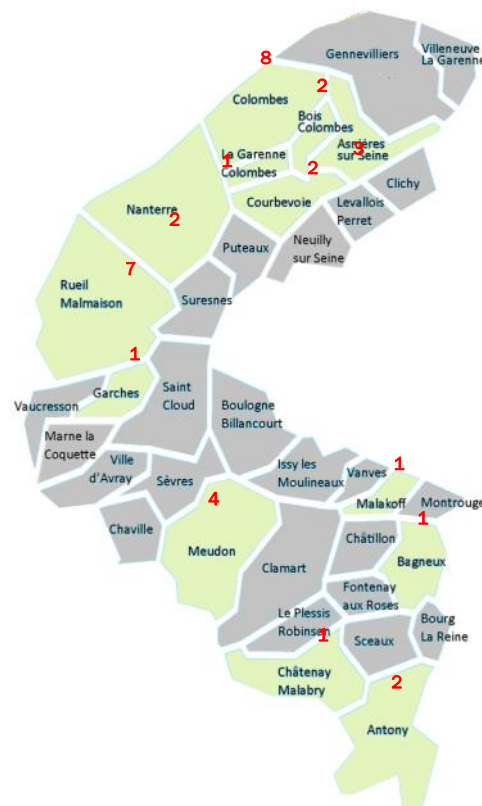
Internet ou vue de la campagne publicitaire,

- 6 sont issus des prises de contacts via les sites de mise en relation des particuliers.

Fin d'une action

Bien qu'elle ait atteint ses objectifs de captation dans les délais impartis, suite à la présentation du nouvel appel à projet « captation », l'association a décidé de ne pas se porter candidate.

L'association oriente les propriétaires qui prennent attache avec elle vers la plateforme régionale.



Répartition des logements captés

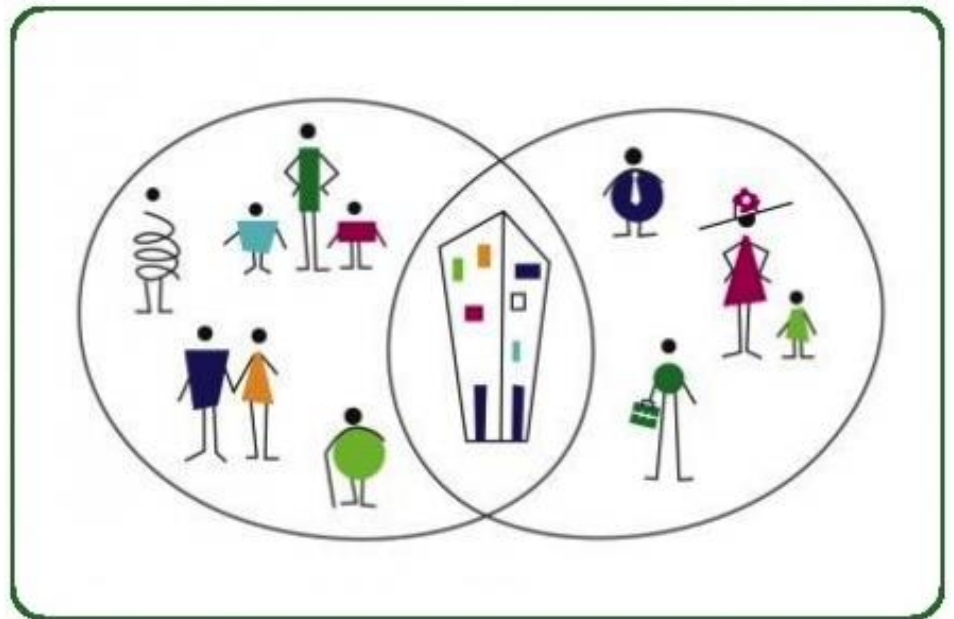
Type	Nbre	%
F2	11	31%
F3	21	60%
F4	3	9%
Total	35	100%

Chaque année en France, 1 logement sur 10 seulement change de résident.

Etant donné les délais d'attente dans le parc social (jusqu'à 10 ans en Ile-de-France) et la forte concurrence ou les tarifs dans le parc privé, une fois installés dans leur logement, les locataires n'en bougent plus. Mais au fil des ans, leur situation évolue : Divorce, mariage, naissance, départ des enfants du domicile parental, décès, sont autant de situations qui impactent la vie dans le logement. C'est ainsi qu'une famille de 4 personnes peut se voir continuer à vivre dans un T2 ou, à l'inverse, une personne seule dans un T4.

Qu'il s'agisse de sous-occupation ou de suroccupation, les conséquences sont multiples, tant pour les locataires que pour les propriétaires : difficultés pour les familles nombreuses d'accéder aux grands logements, peu nombreux dans le parc social comme dans le parc privé ; coût financier ; dégradation du logement, etc...

Si l'on comprend la difficulté pour les locataires de vivre dans un logement devenu trop exigu, il semble tout aussi normal qu'un propriétaire s'inquiète de l'état de son



logement.

Mais alors, que dit la loi ? Quid des responsabilités de chacune des parties ? De quels moyens disposent propriétaires et locataires pour remédier à cette situation ?

La sous-occupation

Selon la réglementation (article L621-2 du Code de la construction et de l'habitation), la sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre d'occupants. *Exemple : lorsqu'un couple occupe un 4 pièces ou une personne seule un 3 pièces.*

La loi Egalité et Citoyenneté a durci la notion de sous-occupation d'un logement HLM : elle est désormais établie lorsque le logement comporte un nombre de pièces habitables supérieures de plus de 1.

La suroccupation

Elle se définit selon des critères différents en fonction de l'organisme. Elle peut être appréhendée selon le nombre de pièces par rapport au nombre d'occupants ou selon la surface disponible par personne en fonction de la surface totale du logement loué.

Le Code de La Sécurité Sociale définit la suroccupation par rapport à la surface par personne :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et+
Surface minimale (m²)	9	16	25	34	43	52	61	70

Le taux de suroccupation recule dans chacun des parcs. Les ménages du parc locatif privé sont les plus concernés (5,3%) ; vient ensuite le parc social (4%), tandis que les propriétaires occupants sont sensiblement moins touchés (1,6%).

Pour établir les responsabilités du bailleur et du locataire en cas de suroccupation d'un logement, il faut déterminer en premier lieu si l'habitation louée est conforme aux règles de l'occupation normale d'une location. Effectivement, en prenant l'exemple d'un pavillon en location, la majorité des pièces peuvent être louées de façon indépendante alors que l'habitation ne comporte qu'une seule cuisine ou une seule salle de bains (voir l'article [L.111-6-1 du CCH](#) concernant la division des logements). Il est aussi possible qu'un logement loué prévoit un nombre de pièces au bail insuffisant par rapport au nombre de personnes déclarées à l'entrée des lieux. Dans ces deux cas, c'est le bailleur ou propriétaire des lieux qui est responsable de la suroccupation du bien en location. En revanche, si le bailleur a vu le nombre d'occupants augmenter au fil des naissances, il n'est plus responsable de la suroccupation du bien.

Evaluation du peuplement des logements depuis 1984 (*Insee Références, édition 2017*)

en %	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Sous-peuplement	59,6	63,0	66,0	67,2	67,7	69,3	69,5
Peuplement normal	23,9	20,4	19,4	21,7	22,5	22,3	22,1
Surpeuplement	16,5	16,6	14,7	11,0	9,8	8,4	8,4
Statut d'occupation							
Propriétaire non occupant							
Sous-peuplement	76,4	81,0	85,3	86,9	88,1	90,3	90,4
Surpeuplement	7,9	6,5	4,4	3,2	2,2	2,0	1,7
Propriétaire occupant							
Sous-peuplement	73,3	75,0	76,3	78,2	77,5	78,6	78,6
Surpeuplement	11,0	10,2	9,5	7,6	7,1	5,5	5,0
Locataire du secteur social							
Sous-peuplement	39,1	40,8	43,1	43,1	42,1	44,1	45,2
Surpeuplement	23,8	25,5	24,5	20,8	20,0	15,3	16,9
Locataire du secteur privé							
Sous-peuplement	42,9	44,4	46,1	46,4	45,6	45,8	45,3
Surpeuplement	23,5	26,9	24,6	17,1	15,5	14,7	14,7

La procédure sur le terrain

Sous-occupation, un motif de perte du droit à se maintenir dans les lieux

Le locataire, tout parc confondu, doit occuper les lieux à titre de résidence principale au moins 8 mois par an, sauf si sa profession ou tout autre motif légitime l'oblige à une occupation moindre.

Si la durée de la location d'un logement HLM est en principe "illimitée", le bail étant tacitement renouvelé, les locataires peuvent perdre droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation.

De son côté, le bailleur a l'obligation de proposer au locataire un nouveau logement dans les conditions suivantes :

- Le nouveau logement doit correspondre aux besoins du locataire (dimension, nombre de pièces, prestations, même quartier ou même agglomération) ;

- La proposition doit être réalisée quand bien même le locataire dépasserait les plafonds de ressources réglementaires ;

- Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine ; Pour soutenir le locataire dans son relogement, certains bailleurs sociaux réalisent un accompagnement spécifique auprès des ménages considérés comme fragiles (personnes âgées, en difficulté sociales, etc.).

En zone tendue, le locataire qui refuse trois offres de relogement correspondant à ses besoins est déchu du droit au maintien dans les lieux.

Le bailleur est alors en droit de récupérer le logement et de le louer à un autre locataire.

Par contre, si le locataire accepte une des propositions, il peut bénéficier d'une aide à la mobilité fournie par le

bailleur (prise en charge diverse de frais notamment liés au déménagement).

Certains locataires protégés peuvent toutefois se maintenir dans des lieux sous-occupés :

- ♦ Personnes âgées de plus de 65 ans
- ♦ Personnes présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un handicap
- ♦ Personnes victimes d'une perte d'autonomie physique ou psychique ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte
- ♦ Les locataires des logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Suroccupation, des conditions de vie dégradées

La suroccupation à elle seule ne constitue pas un motif de résiliation du bail. En effet, tant que le caractère abusif ou dangereux de l'occupation anormale n'a pas été démontré et déclaré, le locataire reste libre d'accueillir toute personne en son logement. En revanche, un courrier avec accusé réception peut être adressé au locataire, afin que le bailleur ou le propriétaire lui fasse part de ses préoccupations.

Cependant, la suroccupation



d'un logement engendre diverses conséquences pour ses occupants :

⇒ Financières

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) peut suspendre le versement de l'aide au logement si les locataires y avaient droit. Ils seront donc dans l'obligation de régler l'intégralité du loyer au propriétaire ou au bailleur.

⇒ Sanitaires

Une suroccupation trop importante peut faire apparaître de l'humidité et de la moisissure dans le logement. Au-delà des dégâts occasionnés sur le logement en lui-même, cela peut engendrer des maladies respiratoires.

Une trop grande promiscuité favorise par ailleurs le développement et la propagation de maladies bénignes.

⇒ Sociales

La suroccupation a un impact sur la santé physique et mentale des occupants du logement.

La promiscuité complexifie les actes de la vie quotidienne comme se reposer, préparer et partager les repas.

Les enfants scolarisés peuvent éprouver des difficultés à se concentrer, ce qui risque de nuire à leur réussite scolaire.

Reloger les personnes en situation de suroccupation, au regard du peu de turn-over dans les logements du parc social reste complexe.

Le relogement dans le parc privé demeure aussi difficile en raison des loyers élevés et des nombreuses garanties exigées (caution, garant, salaires,...). De plus, la concurrence y est importante, la saturation du parc social conduisant de nombreuses personnes à rechercher un logement par ce biais.

Les locataires en situation de suroccupation peuvent saisir la Commission de Médiation dans le cadre du Droit Au Logement Opposable (DALO) pour se voir reconnus « prioritaires et urgents » pour un relogement et obtenir, en priorité, une habitation décente conforme à leurs besoins.

Cependant, cette démarche pouvant être très longue, ils quittent parfois volontairement le logement suroccupé avant d'avoir été relogés. S'ils ont des enfants, ils peuvent alors faire appel au 115 et bénéficier d'une prise en charge hôtelière.

Compte tenu de la pénurie de logements dans le parc social dans certains secteurs, la loi du 23 novembre 2018, dite « Loi Elan », précise que la situation des locataires de logements sociaux en zone

tendue est réexaminée tous les trois ans par les organismes HLM. Ainsi, la déchéance du droit au maintien dans les lieux s'applique aussi en cas de dépassement par le locataire du double des plafonds de ressources et la non réponse à l'enquête annuelle des bailleurs concernant les ressources des locataires.

Article rédigé par :

Cynthia ANTONIUCCI

Victorine NOUMBISSIE

Laura SOMORROSTRO

Cécile ROUSSEAU

Céline NIVELLE

Lydie BOURGEOIS



Ce partenariat avec la Ville de Gennevilliers a débuté en 2012.

Il s'agit d'une mission globale de gestion locative, technique et sociale concernant 6 logements « passerelles ». (3 F1 et 3 F2) intégralement financée par la Ville.

Les ménages accueillis et accompagnés sont exclusivement des genevillois.

Des rencontres régulières avec différents services de la Ville permettent de faire des bilans et de suivre l'évolution de l'autonomie des ménages.

L'accompagnement social exercé est global et prend en considération l'ensemble des problématiques du ménage. Le référent social est cependant amené à travailler en étroite collaboration avec les autres services sociaux positionnés, quand nécessaire.

Quand le référent social évalue que le ménage est « prêt au relogement », il rédige un exposé de situation qu'il adresse au SIAO pour que le ménage soit inscrit sur le Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Plus Démunis (PDALHPD), liste « prioritaire » pour les demandeurs de logements sociaux) et aux services de la Ville pour la recherche d'un logement social susceptible de correspondre à sa situation.



Cette action présente divers intérêts :

- Les ménages ont d'ores et déjà connaissance des infrastructures et différentes institutions existantes et n'ont donc pas à les repérer lors de leur admission ce qui facilite leurs démarches d'insertion.
- Ils conservent leur réseau familial, amical, souvent source de soutien, notamment pour la garde des enfants des familles monoparentales exerçant une activité professionnelle.

Par ailleurs, mener ce travail en étroite collaboration avec la Ville, permet de proposer un travail, soit un relogement de qualité tenant compte de la situation de chacun (localisation du lieu de travail, proximité avec les éventuels soutiens familiaux ou amicaux nécessaires à une insertion durable).

Par ailleurs, le partenariat avec la Mairie nous permet d'identifier et de trouver les interlocuteurs susceptibles d'apporter une plus value à notre accompagnement social, dans l'intérêt des ménages accueillis et accompagnés.

Grâce à l'expérience acquise, nous proposons ce « modèle » de gestion locative, technique et social à d'autres Mairies du Département qui rencontrent des problématiques diverses et variées sur leur territoire et qui souhaitent trouver des solutions adaptées à certains de leurs administrés en difficulté et ne pouvant accéder au parc social.

Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages accueillis

Présents au 01/01/18	6
Arrivées	2
Départs	2
Présents au 31/12/18	6
TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	8



Adultes	Enfants	TOTAL
9	8	17
53%	47%	100%

Naissances Attendues	1	6%
----------------------	---	----



Composition Familiale	8	100%
Femmes Isolées	2	25%
Hommes Isolés	1	13%
Femmes Isolées+enfants	4	50%
Couples + enfants	1	13%

Femmes Isolées + Enfants	Couples
1 enfant 3	3 enfants 1
2 enfants 1	



Age des Adultes	9	%
18/25	2	22%
26/35	2	22%
36/45	2	33%
46/55	2	22%

Age des Enfants	8	%
<=3 ans	1	12%
3/6	3	38%
6/10	2	25%
10/15	2	25%



Professionnel (par chef de Famille)	8	100%
Avec Emploi	5	63%
Salarié	5	63%

Sur	5	100%
CDI (1 Etp)	1	13%
CDI Temps Partiel	1	13%
CDD (1 Etp)	1	13%
CDD Temps Partiel	2	25%

Sans Emploi	3	38%
Chômeur	3	38%



Endettement	1
	Mén. Moy. Max
locatif	1 20 452 20 452



Situation Familiale	8	%
Célibataire	5	72%
Marié (e)	1	14%
Divorcé (e)	1	14%



Motif de la Demande	8	%
Sans Logement	6	75%
Expulsion	1	12,5%
Loyer Elevé	1	12,5%



Ménages en Rupture de Suivi	1	13%
-----------------------------	---	-----

Données chiffrées à la Sortie



Motifs de Sortie	1	%
Bailleur Public	1	50%
Autre	1	50%



Type de logement	2	100%
F3	1	50%
Non communiqué	1	50%



Communes de Relogement	2	100%
Gennevilliers	1	50%
Non communiqué	1	50%



Durée d'Hébergement	mois	an
Moyenne	58	4,8
Maximum	77	6,4
Minimum	7	0,6



Professionnel	2	100%
---------------	---	------

Avec Emploi	1	50%
Salarié	1	50%

Sur	1	50%
CDI (1 Etp)	1	50%

Sans Emploi	1	50%
Chômeur	1	50%



Ressources (par ménage)	2
Moyenne	1 147 €
Maximum	1 335 €
Minimum	959 €

En 2018, un ménage a été relogé.

Nous avons connu notre première expulsion locative sur le logement passerelle Gennevilliers au motif d'absence d'adhésion à l'accompagnement social., au bout de trois ans de procédure.

A la sortie du ménage, nous avons du faire réaliser d'importants et coûteux travaux de remise en état.

Nous constatons cette année, une augmentation de la durée de prise en charge qui trouve son origine à la fois, par le cumul des difficultés rencontrés par les ménages qui bien qu'en évolution positive ont parfois des difficultés à se stabiliser, mais aussi par la nouvelle organisation des attributions de logement introduite par la Loi égalité citoyenneté (relogement des publics prioritaires).

Aussi, lorsqu'un ménage est prêt au relogement, nous instruisons dorénavant un recours devant la Commission de médiation DALO afin de favoriser son relogement.

Il convient de souligner que ce partenariat de proximité favorise le relogement et l'intégration durable dans la ville.

Nous rencontrons les représentants de la Ville tous les trimestres et présentons les bilans de la situation des sous-locataires.

En cas de difficultés avec un ménage, celui-ci peut être convoqué par l'élue au logement pour lui rappeler le contexte de son hébergement et les risques qu'il encourt à ne pas se conformer au contrat signé avec Inser'toit.

Au-delà de l'hébergement proposé, les travailleurs sociaux et le Conseil d'Administration ont souhaité mieux connaître et identifier les besoins et priorités des ménages accueillis et accompagnés.

De plus, la reconnaissance d'Inser'toît comme association d'intérêt général en 2018, permet d'envisager de nouvelles levées de fonds pour des financements spécifiques.

L'idée n'est pas de s'engager dans des activités qui ne relèvent pas de nos champs d'intervention, mais de proposer aux résidents des actions complémentaires qui viendraient améliorer leur insertion. Dans ce but, il semble qu'il conviendrait davantage de développer des coopérations avec

d'autres associations spécialisées dans chacun des domaines retenus.

Construction du sondage

Nous nous sommes accordés sur l'envie d'organiser un sondage auprès des ménages.

Nous avons réfléchi ensemble et « trié » les différents thèmes :

- Cours de français
- Accompagnements physiques (à la préfecture, etc...)
- Aide à la recherche d'emploi (faire un CV, une lettre de motivation, chercher des offres d'emploi....) et/ou de formation.
- Santé (à préciser)
- Aide à la rédaction de courriers
- Soutien dans les démarches juridiques
- Soutien informatique pour faire les démarches (CAF, sécurité sociale,...)
- Sorties culturelles et loisirs
- Solutions de mode de garde pour les enfants
- Autres idées.

Il a été décidé que ce sondage serait transmis par les référents sociaux, au cours des entretiens, ou par mail/téléphone, en fonction des résidents et des modalités d'accompagnement.

Les retours :

Très rapidement nous avons constaté que les familles avaient besoin d'être accompagnées dans la

réalisation de cet exercice, notamment pour en appréhender les tenants et les aboutissants.

Les ménages interrogés ont exprimé leur satisfaction d'être interrogés sur leurs besoins, mais aussi par le fait que nous désirions élargir nos interventions au plus proche de leur quotidien.

Ils ont apprécié pouvoir donner leur avis et souhaitent que ce dernier soit réellement pris en considération.

Résultats / chiffres

60 % des ménages accueillis se sont exprimés.

Chaque ménage pouvait donner trois choix.

Thèmes	%
Cours de français	28
Accompagnement physique	16
Recherche emploi	38
Santé	6
Rédaction de courriers	24
Démarches juridiques	28
Démarches informatiques	34
Sorties	28
Mode de garde	24
Autres	4

Autres besoins exprimés :

- ♦ Aide pour les personnes sourdes et muettes



- ♦ Soutien dans les échanges en lien avec les services de santé (difficulté de compréhension du « jargon » médical)
- ♦ Soutien pour choisir sa mutuelle et trouver le bon spécialiste
- ♦ Aide financière pour passer le permis de conduire
- ♦ Cours d'Anglais
- ♦ Assistance quand les enfants sont hospitalisés

Nous estimons que le taux de réponse constitue un bon résultat, les ménages étant parfois difficiles à rencontrer ou à mobiliser dans ce type d'actions.

Après dépouillement et analyse des résultats, nous avons collégialement échangé (équipe sociale et administrateur) pour déterminer les besoins à pourvoir.

Bien que l'« appui à la recherche d'emploi » ressort comme étant une priorité, pour les ménages, les travailleurs sociaux n'étaient pas du même avis sur ce point. Il a été en effet question des multiples freins à l'embauche que constituent, pour un certain nombre de résidents, le faible niveau de français et les problèmes de garde d'enfants (les familles monoparentales représentant une part importante de nos ménages). Il en est donc ressorti que nous devons tenter de mettre en place des actions concernant les deux onglets : « cours de français » et « modes de garde » avant de proposer un appui à la recherche d'emploi, problématique qui pourrait être traitée dans un second temps, le but étant de répondre au mieux et de la façon la plus cohérente et réaliste possible aux besoins exprimés.

Nous avons ainsi évoqué la possibilité de mettre en contact les familles entre elles, à la recherche d'un mode de garde ponctuel (exemple : entretien d'embauche) afin qu'elles s'entraident à tour de rôle, en fonction des besoins et disponibilités de chacune. Ceci pourrait contribuer, en outre, à créer du lien social, ce qui est en partie le but recherché à travers les sorties, autre besoin identifié par les ménages. Pour répondre à ce besoin, nous avons également évoqué la possibilité d'organiser des sorties ou des temps de partage entre les résidents autour d'événements tels qu'une galette des rois par exemple afin de mettre en lien des familles, parfois très isolées.

En ce qui concerne les démarches juridiques, nous souhaiterions créer un partenariat privilégié avec des juristes susceptibles de recevoir les ménages dans le cadre de permanences réalisées au sein de l'association, ceci répondrait également en partie au besoin d'appui rédactionnel évoqué par les familles. Concernant la rédaction de courriers, autres que juridiques, les travailleurs sociaux assurent d'ores et déjà cette mission.

Ceci pourrait donc faire l'objet d'une première vague d'actions, sachant qu'il reste à trouver le financement et/ou l'appui de bénévoles susceptibles de les mener à bien.

Concernant les démarches informatiques, nous avons d'ores et déjà mis en place un atelier au sein de l'association, mené par un administrateur d'Inser'toit (cf. article page 33).

L'élaboration de cet outil avait pour but de donner la parole aux usagers, sur leurs difficultés que les travailleurs sociaux ne sont pas toujours en mesure de résoudre par manque de temps, de connaissances, de compétences ou du fait des limites de leur action. Faire appel à des tiers et mettre en place des actions relèvent de notre champ d'action.

Au regard des flux importants de migrants, la Mairie de la ville de Bagneux a souhaité, dès 2016, apporter son soutien à ces populations en proposant d'accueillir 3 ménages avec une prise en charge complète liée à un hébergement spécifique, dans de bonnes conditions.

L'association a été sensibilisée et associée à ce projet et a proposé un projet global de gestion sociale, locative, et technique qui a été retenu par la Ville qui finance cette action. Elle a débuté en octobre 2016.

Le CCAS de Bagneux a donc orienté 3 ménages sur ce dispositif. L'accueil et la prise en charge sont contractualisés

pour une durée initiale de 6 mois et ne pouvant, en principe, excéder 18 mois.

La Mairie a remis en état et aménagé 3 logements vacants au sein de 2 établissements scolaires.

Le soutien des associations caritatives de la commune et des partenaires a ainsi permis de créer un confort dans les logements.

Pour mener cet accompagnement social, le référent social travaille en partenariat avec le C.C.A.S et l'E.D.A.S de la commune de Bagneux dans l'objectif d'être soutenu dans ses missions.

Parallèlement, l'intervention de notre psychologue a pu renforcer l'accompagnement

social.

A l'occasion de l'envoi semestriel de bilans écrits pour chaque situation au CCAS, nous rencontrons ce service et le service Habitat afin de faire des points sur l'évolution de chaque ménage et les perspectives d'insertion et de relogement.

La situation des trois familles continue d'évoluer positivement et ce malgré des obstacles dans leur parcours de vie et des rebondissements. Toutes les trois sont actrices. Elles avancent à leur rythme. Le travailleur social reste présent pour elles afin de les aider à s'insérer et s'intégrer en France.



Données chiffrées à l'entrée



Total des Ménages accueillis

TOTAL MENAGES ACCUEILLIS	3
--------------------------	---



Adultes	Enfants	TOTAL
6	8	14
43%	57%	100%



Composition Familiale	3	100%
2 isolées (sœurs)	1	33%
Couples + enfants	2	67%

Couples

4 enfants	2
-----------	---



Age des Adultes	6	100%
26/35	2	33%
36/45	1	17%
46/55	1	17%
56/65	2	33%

Age des Enfants	8	100%
10/15	4	50%
15/18	1	13%
+18	3	38%



Motif de la Demande	3	%
Fin Hébergement	3	100%



Communes d'Origine	3	100%
Bagneux	2	67%
Châtillon	1	33%



Situation Familiale	3	100%
Célibataire	1	63%
Marié (e)	2	25%



Professionnel	3	100%
(par chef de Famille)		
Avec Emploi	1	33%
Salarié	1	33%
Sur	1	33%
CDD (1.00 ETP)	1	33%
Sans Emploi	2	67%
Chômeur	2	67%



Ménages Prêts au Relogement

2

En 2018, une des familles a pu bénéficier d'un regroupement familial par l'arrivée du père qui dans un premier temps était resté en Syrie.

L'ensemble des familles ont acquis la priorisation du paiement du loyer.

Nous constatons cependant, que parfois l'inscription dans un principe de réalité n'est pas toujours simple pour ces familles pour qui dans leur représentation « la France est un pays de droits ». Parfois, il nous semble nécessaire de les inscrire dans leur citoyenneté et leur rappeler certains devoirs.

Depuis toujours, la lutte contre les impayés fait partie de nos priorités :

- ♦ Ils pèsent lourds sur notre trésorerie et sur la pérennité de notre activité
- ♦ Nous nous devons de mettre tous les moyens nécessaires pour inclure les résidents accueillis et accompagnés et leur éviter une nouvelle mise à la rue
- ♦ Un indicateur incontournable du « savoir-habiter »
- ♦ Un devoir qui s'impose à tous



Les actions de nos services :

En accédant au dispositif, chaque ménage est sensibilisé à ses droits et à ses devoirs en matière de logement.

Ainsi, dès l'entretien de pré-admission, les travailleurs sociaux mettent l'accent sur l'importance de l'accompagnement budgétaire en priorisant le paiement régulier du loyer.

Il est rappelé au ménage que le respect de cette obligation est la condition principale à remplir pour accéder à un logement autonome.

Dans un premier temps, travailleur social fait preuve d'une grande écoute et disponibilité afin d'évaluer les besoins et les difficultés du ménage. Ce qui permet de mettre en place différents outils d'accompagnement adapté à la

situation de la famille.

Explication des avis d'échéances :

Pendant la signature du contrat, les chargés de gestion locative expliquent à la famille le contenu de l'avis d'échéance. Ce travail est approfondi par les travailleurs sociaux tout au long de l'accompagnement, parfois avec le soutien des chargés de gestion locative : explications des régularisations de charges, des variations d'APL/AL...) en même temps qu'un travail budgétaire personnalisé (ressources, charges, dettes....).

Lorsque la situation budgétaire devient trop fragile jusqu'à création d'une dette locative, le travailleur social met en place différentes actions pour sensibiliser la famille sur le maintien et/ou la reprise du paiement du loyer, ce qui permet de « prouver » sa bonne foi et d'éviter que l'impayé locatif ne soit plus résorbable. En parallèle, et afin de soulager le budget familial, des aides peuvent être sollicitées (les épiceries sociales, des aides financières du département, d'associations solidaires...). Cela permet de stabiliser la dette ainsi que la situation budgétaire globale de la famille.

Une fois le budget stabilisé, le travailleur social préconise la mise en place d'un plan d'apurement pour rembourser progressivement la dette en plus du paiement du loyer.

Si la situation budgétaire demeure précaire et qu'une certaine fragilité et/ou vulnérabilité est ressentie, le travailleur social peut envisager de demander la mise en place de mesures de protection, en essayant d'obtenir l'accord éclairé de la

famille :

♦ Mesure Judiciaire d'Aide à la Gestion du Budget Familial (MJAGBF) : Elle a pour but de parvenir à rétablir une gestion autonome des prestations familiales dans l'intérêt et pour les besoins de l'enfant. Un tiers gère ces prestations et paient les factures (en fonction du montant des prestations et des charges courantes).

♦ Mise sous curatelle sur décision d'un juge. Elle a pour but de protéger la famille qui, sans être hors d'état d'agir, a besoin d'être conseillée ou contrôlée dans certains actes de la vie quotidienne telle que la gestion de son budget.

♦ Mise sous tutelle sur décision judiciaire. Elle a pour but de protéger le patrimoine de la famille si cette dernière n'est plus en état de veiller sur ses propres intérêts.

♦ Dossier surendettement : il est mis en place lorsque la famille de bonne foi se trouve dans l'impossibilité manifeste de faire rembourser ses dettes.

D'autres aides départementales peuvent être mobilisées par le travailleur social en cas de difficultés budgétaires : le Fond de Solidarité Logement (FSL) sous forme de subvention ou de prêt. Il peut se décliner en :

* FSL Accès qui est mobilisé pour les familles qui ont eu une proposition de logement autonome. Cette aide permet de faire face aux dépenses liées à l'entrée dans le logement : dépôt de garantie, 1er loyer, achat du mobilier de 1ère nécessité, ...

* FSL maintien : Si la famille reprend le paiement du loyer pendant au moins trois mois, le

travailleur social peut mobiliser cette aide pour permettre à la famille de se maintenir dans le logement. Elle peut être sollicitée pour payer des dettes de loyers et charges, factures d'électricité, de gaz, d'eau et de téléphone...

*FSL énergie pour payer des factures d'énergie (menace de coupure d'électricité, d'eau ou de gaz). Si l'aide accordée ne permet pas de solder l'intégralité de la dette, un échéancier peut être proposé au ménage par le fournisseur.

Il est important de préciser que seules les familles accueillies dans le dispositif LTI peuvent prétendre à ces aides. Les familles qui relèvement du dispositif SOLIBAIL ont la possibilité de bénéficier iniquement du FSL Accès.

La sensibilisation et la prévention des expulsions locatives pour dette est au cœur de l'accompagnement social mis en place les travailleurs sociaux. Il est important de rappeler que toutes les décisions prises dans le cadre de la dette (relances, contentieux...) se font en concertation entre la direction et les travailleurs sociaux.

Cependant, dans certaines situations le travailleur social se retrouve dans une double position. En effet, il se doit de poursuivre l'accompagnement malgré la procédure contentieuse. Pour les familles, se double aspect reste très compliqué car le travailleur social est perçu comme étant à la fois une personne ressource mais aussi comme une personne représentant l'institution à l'origine de la procédure d'expulsion.

Nous effectuons une « gestion

locative adaptée ». Elle prend en considération les éléments sociaux des familles en impayés.

Chaque mois, nous organisons des « commissions impayés » qui se déroulent en différentes phases, mobilisant tous les services et qui portent sur plusieurs aspects :

La Direction recueille les informations :

- Compte rendu des chargés de gestion locative qui ont relancé les ménages par téléphone ;

- Compte rendu de la responsable habitat sur :

- ⇒ les aides au logement : vérification de l'envoi de la demande, dossiers en cours d'étude, compréhension des dossiers en « souffrance » et actions à mettre en place...

- ⇒ les demandes de travaux à charge bailleur en cours.

- Compte rendu de la responsable de service social des particularités dans la situation de certains ménages.

- Rencontre individuelle de chaque référent social pour faire le point des ménages en impayés (motifs, relances, assiduité à l'accompagnement social, entretien courant du logement, perspectives d'évolution,...).

À l'issue de ces rencontres, nous prenons la décision des actions à mener : convocation par le référent social et la responsable de service social, convocation par la Direction (en présence du référent social, de la responsable de service social et éventuellement de la responsable habitat et du chargé de gestion

locative), organisation d'une synthèse en interne pour approfondir l'évaluation des difficultés et des actions plus complètes à mettre en place, lettres de rappel, engagement de la procédure contentieuse,...

À l'issue de chaque entretien, suite à convocation, avec le ménage, un relevé de décisions et d'engagements est rédigé et signé par le ménage et les représentants d'Inser'toît dont chacun a un exemplaire.

Cette rencontre peut être l'occasion de proposer l'intervention de notre psychologue quand l'impayé ou le défaut d'entretien du logement ou des troubles dans l'occupation dépasse(nt) le champ de l'Accompagnement Social Lié au Logement et nécessite une intervention complémentaire pour une analyse plus complète de difficultés mais aussi des moyens à mettre en œuvre pour les surmonter.

L'objectif de ces convocations porte sur la responsabilisation des ménages quant à leur endettement et les risques qu'ils encourent mais aussi sur l'impact pour l'Association.

En tout état de cause, même en cas d'impayés des sous-locataires, nous maintenons nos règlements aux bailleurs.



Parfois à visée « éducative », les lettres de relance permettent de rappeler aux résidents leur obligation de régler mensuellement leur loyer et de respecter la date limite de paiement.

Cette année,

Lettre de rappel : 340

Mise en demeure (en RAR) : 121

Dernier avis avant poursuites (en RAR) : 74

Lors de cette phase pré-contentieuse, la responsable de service social ou/et la Direction convoque(nt) les sous-locataires défaillants : 23 ménages ont ainsi été convoqués par la Direction soit 101 rendez-vous.

Quand le sous-locataire n'a pas repris le paiement ou qu'il ne respecte pas ses engagements de remboursement, nous pouvons décider d'engager une procédure contentieuses. Elle débute par le commandement de payer délivré par huissier. Cette année, nous en avons fait délivrer 40. Le ménage a alors 2 mois pour solder sa dette. Dans les faits, la mise en place d'un plan d'apurement cohérent et respecté met fin à la procédure.

Cependant, certains ménages ne respectent pas leurs engagements. Ainsi, 23 ménages sont en procédure d'expulsion. Ce n'est pas tant le montant de la dette qui nous permet d'envisager d'engager une procédure d'expulsion que le nombre d'échéances impayées .

L'endettement des ménages présents le 31/12/18

1 mois	2 mois	3 mois	4 à 6 mois	7 à 12 mois	1 à 2 ans	> 2ans	TOTAL
48	34	14	14	5	3	3	121
40%	28%	12%	12%	4%	2%	2%	100%
48	48	25					121
40%	40%	21%					100%
14 412 €	12 166 €	11 749 €	18 308 €	14 844 €	5 659 €	27 034 €	104 171 €
14%	12%	11%	18%	14%	5%	26%	100%
14 412 €	23 914 €	65 845 €					104 171 €
14%	23%	63%					100%

23 ménages en procédure d'expulsion représentent à eux seuls 52 % des impayés locatifs. 10 d'entre eux ont un jugement d'expulsion: ils représentent 65 % des dettes locatives

L'endettement des ménages partis en 2018

1 mois	2 mois	3 mois	4 à 6 mois	7 à 12 mois	1 à 2 ans	> 2ans	TOTAL
60	51	22	19	13	7	6	178
34%	29%	12%	11%	7%	4%	3%	100%
60	73	45					178
34%	41%	25%					100%
18 343 €	21 020 €	22 368 €	42 169 €	130 441 €	84 978 €	74 843 €	394 162 €
5%	5%	6%	11%	33%	22%	19%	100%
18 343 €	43 389 €	332 430 €					394 162 €
5%	11%	84%					100%

13 procédures d'expulsion sont arrivées à leur terme et la Préfecture a octroyé le concours de la force publique. Les expulsions ont donc pu être réalisées.



Diagnostic social et l'accompagnement social

En début d'année 2018, nous avons signé une convention d'une année avec le bailleur social Coopération et Familles (devenu en cours d'année 1001 Vies Habitat) afin de mener le diagnostic social et l'accompagnement social de locataires de son parc (quartier de La Noue à Villeneuve la Garenne), repérés comme étant en difficulté.

Ainsi, le bailleur nous a signalé les différentes situations par le biais d'une fiche de demande d'intervention, précisant le motif de la demande.

Il a pu s'agir de locataires :

- ♦ Identifiés lors de la Commission d'Attribution Logement, comme présentant des fragilités d'ordre social, financier ou locatif et nécessitant une vigilance particulière à titre préventif (occupation des lieux, demande d'APL, paiement régulier du loyer,...) ;

- ♦ En impayé locatif rendant nécessaire un diagnostic pour en connaître les raisons afin de proposer des mesures de remboursement de dette (droits APL à faire valoir ou à réexaminer, action éducative budgétaire, demande de mise sous protection, dossier de surendettement, mutation dans un logement plus adapté, ...) ;

- ♦ Présentant des difficultés d'occupation du logement (troubles de voisinage, occupation des lieux, défaut d'entretien des logements).

Dans ce cadre, nous avons reçu 9 demandes d'intervention dans le souci de



prévenir des expulsions locatives.

1 famille a refusé de nous rencontrer, dès la réception du courrier.

1 famille devait nous recontacter pour une visite à domicile et n'a finalement pas répondu à nos sollicitations. Nous sommes donc intervenus auprès de 7 familles.

Nous avons constaté qu'il s'agissait plus d'un diagnostic-action suivi d'une période d'accompagnement social que d'un diagnostic social. En effet, dès la phase dite de diagnostic, nous nous sommes inscrits dans une démarche de préconisation, de détermination d'objectifs communs en fonction des attentes, des besoins, des difficultés et potentialités repérées. Certains ménages ont pu se saisir de nos recommandations au fur et à mesure des rencontres pour faire évoluer positivement leur situation. De cette manière, tout au long de la mise en place de ce processus, nous avons cherché à inscrire les ménages dans une dynamique

de remobilisation personnelle, d'inscription dans leur citoyenneté et dans un principe de réalité du logement social en Ile de France.

Sur les 7 ménages rencontrés :

Six locataires ont accepté de nous recevoir à leur domicile.

Une famille est venue nous rencontrer à l'association mais a mis en échec toutes nos tentatives de la rencontrer à son domicile. Nous n'avons pas non plus eu accès aux justificatifs administratifs de sa situation.

L'ensemble de ces ménages présentait un endettement locatif important. Une procédure d'expulsion était soit envisagée, soit engagée par le bailleur.

Cet état d'endettement s'explique essentiellement par divers facteurs :

- ♦ Des montants de loyers en inadéquation avec les ressources actuelles des locataires, suite à un changement de composition familiale notamment occasionné par le départ des enfants du domicile.

- ♦ Une inscription plus ou moins longue dans des difficultés de

santé qui ont ou ont eu une incidence sur les ressources du ménage durant une période donnée et par incidence sur le paiement du loyer.

Des difficultés de gestion budgétaire découlant de choix financiers qui, à un moment donné, engendre des saisies du salaire.

Des difficultés à réaliser des démarches dans les délais impartis.

Projet de mutation :

Certains ménages étaient en sous-occupation de leur logement. Envisager de changer de logement lorsque l'on y a tous ses souvenirs ou que l'on veut pouvoir y accueillir ses enfants et petits-enfants ne va pas toujours de soi.

Deux familles ont accepté et sont en demande de pouvoir accéder à un logement plus petit à condition que cette mutation prenne en compte leur vieillissement et l'accessibilité du logement à venir.

Décohabitation à envisager en amont d'une mutation :

Deux des familles accueillait leurs enfants majeurs ou d'autres membres de leur famille (frères, sœurs...) en difficultés d'hébergement. Dans ces situations nous avons donné des conseils sur les démarches à réaliser pour que les hébergés puissent accéder à leur propre logement du parc social, conseils relayés par l'intermédiaire des parents pour qui nous avons été à l'origine mandatés.

Détérioration/troubles de voisinage : une famille recouvrait plusieurs plaintes du voisinage occasionnées par la crainte d'un chien de catégorie I.

Certains de ces ménages rencontraient des difficultés dans l'entretien de leur logement. Les difficultés de santé, la négligence dans la gestion des animaux, la méconnaissance de techniques ou astuces de nettoyage, la vétusté liée aux nombreuses années d'occupation du logement, le découragement quant aux difficultés financières ont pu amener ces familles à se démobiliser sur la question de l'entretien et du savoir habiter.

Constat :

Bien qu'elles aient été avisées par une lettre de mission par le biais du bailleur Coopération et Familles, il n'a pas toujours été simple pour ces familles de repérer et de comprendre la légitimité de notre action, notamment lorsque nous abordions l'occupation et l'entretien des lieux.

Mais en règle générale, les familles rencontrées se sont saisies de nos conseils pour faire évoluer leur situation.

La majorité n'est plus en lien avec les travailleurs sociaux de

proximité, bien que certaines aient exprimé le besoin d'être conseillées, guidées dans la résolution de leurs difficultés. Elles expliquent leur découragement, des difficultés à joindre les services, à obtenir des réponses à leurs questionnements. Aussi, nous avons constaté que, dans plusieurs situations, certains droits n'étaient pas ouverts. Les familles peuvent laisser leur situation se dégrader par manque de compréhension ou d'information sur les démarches à réaliser.

Notre rôle premier a été d'étudier et de comprendre leur situation pour qu'elles puissent, par le biais de nos conseils, mettre en place les actions nécessaires.

Nous avons également eu un rôle essentiel dans l'explication du déroulement des procédures d'expulsion et des stratégies à envisager pour éviter d'arriver à cet extrême. Bien souvent, les courriers ne sont pas lus ou/et pas compris. L'absence de classement des documents administratifs a pu nécessiter de prendre du temps avec les locataires, véritable symptôme d'un désordre administratif plus important.





4, Boulevard Edgar Quinet
92700 COLOMBES

Association 1901 reconnue d'intérêt général

RNA W923000578

N° SIRET 41410574200046 - Code APE 8790 B

Téléphone : 01 46 21 08 48

Télécopie : 01 46 21 19 48

association@insertoit.fr

<https://insertoit.org/>



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

