

LE LOGEMENT D'ABORD

Rencontre nationale SOLIHA

14 octobre 2021



Inscrit dans l'économie sociale et solidaire,
SOLIHA est le premier acteur de
l'habitat privé à vocation sociale

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



SOLI-
DAIRES
POUR
L'HA-
BITAT

Le 14 octobre 2021, la Fédération SOLIHA et SOLIHA Provence ont organisé une journée nationale à **Marseille portant sur le Logement d'abord**. Son objectif était de réunir acteurs nationaux et locaux pour dresser un premier bilan du plan quinquennal pour le Logement d'abord (2018-2022), dans lequel le Mouvement SOLIHA est pleinement engagé, aux côtés des collectivités locales, des services de l'État et des autres acteurs associatifs. Cette journée a également été l'occasion de présenter de façon très concrète, à travers des visites de terrain, les solutions habitat pérennes et innovantes, adaptées aux publics fragiles et aux territoires.

La matinée a été consacrée à la présentation et la visite de cinq opérations innovantes conduites par SOLIHA Provence : relogement des ménages évacués suite aux arrêtés de péril à la Caserne Bugeaud, foyer d'accueil de mineurs non accompagnés, un chez soi d'abord, un lieu de répit alternatif à la psychiatrie, enfin une pension de famille gérée par l'ADRIAM, membre du Mouvement SOLIHA. 150 participants ont visité ces opérations.

L'après-midi, organisé en débats, a permis de dresser un bilan-perspectives de la politique du Logement d'abord. Cette rencontre nationale a réuni plus de 340 personnes (190 en présentiel et 150 en distanciel). Elle a associé, via deux tables rondes, le délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement, la directrice générale de l'Anah, le Maire de Marseille, le Vice-président de la Métropole, les services de l'État, etc. La Ministre a conclu cette rencontre, dans une vidéo.

Cette journée à Marseille s'inscrivait dans le cadre de la campagne nationale SOLIHA « **Les clés de la solidarité** » organisée sur tous les territoires, dans l'hexagone comme dans les Outre-mer, du 11 au 17 octobre 2021. Dans ce cadre, près d'une centaine de manifestations ont eu lieu sur les territoires associant élus, services des collectivités, propriétaires bailleurs solidaires, résidents des pensions de famille, etc.

Le présent document rend compte des échanges et débats organisés le 14 octobre 2021 à Marseille, dans le cadre de la rencontre nationale sur le Logement d'abord. Il valorise également les opérations conduites par SOLIHA Provence à Marseille, qui ont fait l'objet d'une présentation et d'une visite de terrain en matinée.

Logement d'abord, SOLIHA en chiffres :



Plus de

32 000

logements sociaux
gérés, dont près de

4 000 places
en structures collectives.



Près de

11 000

logements très sociaux
mis à disposition.



Chaque année, plus de

45 000

ménages
sont accompagnés pour
accéder à un logement
pérenne, abordable et
économe en énergie.

SOMMAIRE

LA RENCONTRE NATIONALE SOLIHA

Ouverture 5

TABLE RONDE :

La politique du Logement d'abord, quel bilan ? 10

TABLE RONDE :

La politique du Logement d'abord
sur la métropole d'Aix-Marseille-Provence
et la ville de Marseille, quelles perspectives ? 21

Clôture 33

VISITES D'OPÉRATIONS CONDUITES PAR SOLIHA PROVENCE ET LEURS PARTENAIRES 37

1. Accompagnement et relogement des ménages évacués suite à des arrêtés de péril à Marseille 38
2. Mineurs non accompagnés 40
3. Une pension de famille avec l'ADRM 44
4. « Un chez soi d'abord » 46
5. Un lieu de répit, alternatif à la psychiatrie 48



PHILIPPE OLIVIERO
PRÉSIDENT DE
SOLIHA PROVENCE



PATRICK AMICO
ADJOINT AU MAIRE DE MARSEILLE EN
CHARGE DE LA POLITIQUE
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE
CONTRE L'HABITAT INDIGNE



OUVERTURE

Patrick AMICO

Adjoint au Maire de Marseille en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne

Pour nous, « le Logement d'abord » est un sujet très important, à Marseille en particulier. Actuellement, en effet, son parcours résidentiel s'avère complètement bloqué. En matière d'hébergement, de logement d'urgence comme de logement plus institutionnel, voire en matière d'habitat libre, non conventionné et non social, nous rencontrons en effet des blocages.

“

Le taux de rotation s'est effondré dans le logement social, autour de 4%, contre une moyenne nationale de 8%. Aujourd'hui, un demandeur de logement social mettra donc près de huit ans pour obtenir une réponse, contre trois à quatre ans au niveau national.

”

Marseille devrait construire 4 000 logements par an au regard de sa croissance actuelle et à venir. Cette année, dans le meilleur des cas, nous compterons 2 000 nouveaux logements. **Rien que pour répondre aux 41 000 demandes de logements sociaux en cours, Marseille devrait en construire 2 500 à 3 000 par an. Au mieux, nous en produirons 500 à 700 cette année.**

Marseille devrait disposer, au minimum, de 1 500 places d'hébergement d'urgence. Nous en comptons moins de 500, alors que 15 000 personnes relèvent de ces problématiques d'hébergement d'urgence.

Le taux de rotation s'est effondré dans le logement social, autour de 4 %, contre une moyenne nationale de 8 %. Aujourd'hui, un demandeur de logement social mettra donc près de huit ans pour obtenir une réponse, contre trois à quatre ans au niveau national.

La situation est donc compliquée. De multiples réponses existent. En particulier, nous devons intervenir sur des sujets spécifiques, à commencer par la production. **Nous mettrons ainsi en place des dispositifs de relance, ce qui nécessite un travail complexe, qui ne relève pas seulement de la Mairie de Marseille, mais s'effectue en partenariat avec la métropole et l'Etat.** Ce travail passe par les documents d'urbanisme et nécessite un Plan local de l'habitat, qui n'est pas encore promulgué.

Nous devons aussi travailler sur la problématique du relogement, de l'hébergement d'urgence et des modes de logement non institutionnels. Il faut en effet répondre à des cas particuliers, qui concernent de nombreuses personnes, par exemple **la problématique du relogement des évacués de centre-ville.** Actuellement, plus de 1 500 personnes évacuées se trouvent encore dans des logements provisoires et une trentaine d'arrêtés de péril – ou arrêtés de mise en sécurité – sont délivrés chaque mois, donnant lieu chaque fois à dix à vingt évacuations.

Cette problématique persistera, puisque Marseille compte environ 40 000 logements indignes, ce qui représente 4 000 immeubles. Pour y répondre, nous devons avant tout travailler sur l'accompagnement social, le relogement et la compréhension des modes de vie et des attentes des populations touchées, malgré elles la

plupart du temps. Nous devons ainsi trouver des dispositifs pour amortir, sinon résoudre, ces questions de relogement d'urgence, tout en sachant que nous ne pourrons pas dans les prochaines années y répondre uniquement par le logement social, faute d'en avoir les moyens.

Se pose aussi la question des autres modes d'interventions. Nous avons déjà parlé des **pensions de famille** et des populations spécifiques. Je sais aussi que SOLIHA travaille sur l'**accueil des personnes issues des milieux psychiatriques.** Nous travaillons également sur **des problématiques de baux glissants** et de nombreux sujets, afin de résoudre une partie du problème du mal-logement, en amont de l'entrée dans le logement social ou classique. Nous essayons notamment d'y travailler dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt sur le Logement d'abord, pour lequel la ville de Marseille et la Métropole ont été retenues. Il s'agit notamment d'assurer un dénombrement précis des personnes sans abri et de trouver des solutions d'hébergement qui fonctionnent.

Nous disposons de réponses partielles. Je crois cependant beaucoup au travail collectif et au travail mené par SOLIHA dans ces domaines, afin de nous aider et d'être un opérateur efficace pouvant traiter toutes ces solutions. Je m'adresse donc à vous avec plaisir. C'est en effet avec plaisir que nous continuerons à travailler avec SOLIHA, afin de traiter au mieux tous les aspects de la crise du logement que Marseille connaît actuellement, pour répondre avant tout au sujet du logement des plus défavorisés.

Philippe OLIVIERO

Président de SOLIHA Provence

C'est pour SOLIHA Provence un honneur et un privilège d'accueillir en son siège les participants à cette journée nationale consacrée au Logement d'abord. Ce thème sera largement débattu lors des deux tables rondes à venir. Je ne le développerai pas et présenterai plutôt notre association et son projet.

SOLIHA Provence est **une association de loi 1901, présente depuis plus de soixante-dix ans auprès des personnes modestes et défavorisées,** dans le parcours vers et dans le logement, et au service des projets d'habitat dans les territoires.



“

Nous plaçons ainsi les personnes au centre de leur accompagnement, puisqu'elles sont au centre du projet associatif.

”

Depuis plus de vingt ans, cet engagement s'est développé et diversifié, avec une croissance soutenue, puisque nous comptons cent-soixante-dix salariés, ce qui a amené SOLIHA Provence à repenser ses modes d'intervention et son organisation, afin de gagner en efficacité. De plus, le Conseil d'administration s'est renouvelé et enrichi de nouveaux membres.

La volonté de prendre acte de ces changements a conduit la gouvernance à formaliser son projet associatif. Si nous disposions de statuts, nous n'avions en effet pas conduit de réflexion stratégique sur celui-ci. Nous nous sommes ainsi penchés sur nos valeurs, savoir-faire et objectifs de développement. Des séminaires de travail, de l'automne 2019 à l'été 2020, ont impliqué le Conseil d'administration, les salariés, les bénéficiaires des actions et nos partenaires.

Notre nouveau projet associatif, adopté en juin 2020, vous a été remis dans le dossier de séance. Son premier axe est la solidarité et la cohésion sociale. La dimension humaine détermine les actions de SOLIHA Provence. **Le logement a toujours été, dans notre Mouvement, utilisé comme support de l'insertion et condition du rétablissement des personnes.** Nos équipes travaillent avec celles-ci à l'évolution de leurs conditions d'habitat et à la mobilisation de leurs compétences, savoir-faire et savoir-être, pour qu'elles disposent des outils nécessaires à la résolution de leurs problèmes d'habitat. Nous plaçons ainsi les personnes au centre de leur accompagnement, puisqu'elles sont au centre du projet associatif.

Le service rendu aux ménages logés et aux habitants du territoire s'adresse à tous, notamment aux plus fragiles. **Les interventions de SOLIHA Provence se fondent sur la**

solidarité, la mise en œuvre du droit au logement décent et l'inconditionnalité de l'accueil, dans la bienveillance, le respect, l'écoute et la considération.

Cet engagement s'inscrit aussi dans **les principes de l'Economie sociale et solidaire, avec la recherche d'utilité sociale, la primauté de l'intérêt général, l'absence de but lucratif, une gouvernance démocratique et une approche territoriale.** Il se concrétise par l'implication citoyenne de ses administrateurs bénévoles, dont je salue la présence nombreuse, et par le professionnalisme de ses salariés.

Notre projet associatif est défini en cohérence avec les valeurs **du cadre stratégique « CAP 2025 ! »** du Mouvement SOLIHA, au service de ses bénéficiaires. Il repose sur les principes suivants : le respect de la dignité humaine et du droit pour chacun de disposer d'un logement décent ; la défense d'un habitat autonome et durable ; l'insertion de chacun dans son quartier, lieu d'ancrage des habitants ; la réduction des inégalités territoriales, pour le maintien de la cohésion et de la mixité sociale.

Le deuxième axe s'intitule « **Savoir trouver des solutions innovantes et appropriées.** » Les visites de la matinée vous en ont donné quelques illustrations. La force de SOLIHA Provence repose sur l'expertise de l'association dans trois domaines complémentaires : l'accès et le maintien dans un logement décent ; l'appui aux collectivités locales en tant qu'opérateurs des politiques territoriales de l'habitat ; l'ancrage territorial et la proximité avec les publics, pour gagner en efficacité.

A l'articulation entre le social, le technique et l'immobilier, SOLIHA Provence agit comme une fabrique de solutions.



“

L'association [SOLIHA] sait écouter, comprendre, poser un diagnostic, inventer des réponses avec les acteurs concernés, mettre en synergie les compétences internes des équipes, s'allier avec des partenaires, imaginer et concrétiser des solutions sur mesure, expérimenter des pratiques alternatives et rechercher l'intérêt collectif.

”

L'association sait écouter, comprendre, poser un diagnostic, inventer des réponses avec les acteurs concernés, mettre en synergie les compétences internes des équipes, s'allier avec des partenaires, imaginer et concrétiser des solutions sur mesure, expérimenter des pratiques alternatives et rechercher l'intérêt collectif.

Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et offrant des Services sociaux d'intérêt général agréés, SOLIHA Provence a développé en interne des services spécifiques, notamment **un pôle d'innovation sociale, un service de la communication et une entreprise d'insertion**. Gestionnaire de fonds publics et privés, SOLIHA Provence garantit la transparence de sa gestion et de sa gouvernance.

SOLIHA Provence privilégie les petites opérations en secteur diffus, qui favorisent la mixité sociale, les actions ayant une forte dimension d'accompagnement des personnes et celles ayant un impact positif sur le développement durable du territoire dans toutes ses dimensions (économiques, sociales, environnementales.) SOLIHA Provence gère aujourd'hui plus de 2 000 logements, dont 710 en pleine propriété.

Le troisième axe, « **Agir pour la personne, l'habitat et le territoire** », concerne les actions suivantes : améliorer les conditions d'habitat des personnes défavorisées ; favoriser l'accès et le maintien des personnes dans un logement décent ; produire et gérer une offre de logements de qualité à loyer abordable ; contribuer à la redynamisation des quartiers et centres-bourgs dégradés. Il faut noter que le territoire de SOLIHA Provence couvre non seulement les Bouches-du-Rhône,

mais aussi les Alpes-de-Haute-Provence et, pour des interventions en maîtrise d'ouvrage d'insertion, le Vaucluse. Le nom SOLIHA Provence s'est donc substitué à celui de PACT 13.

Pour mener ses actions, **l'association conjugue plusieurs métiers complémentaires**, qui concernent l'accompagnement des personnes, la réhabilitation accompagnée au service des particuliers, la conduite du volet habitat des projets de territoire, la production d'habitat d'insertion et la gestion locative sociale. Ces pôles de métiers sont appuyés de manière transversale par une direction générale, avec Jean-Jacques HAFFREINGUE, ainsi que par des services supports d'administration et de gestion et par un pôle de développement et d'innovation sociale.

Le développement de l'activité de SOLIHA Provence, le souhait de mutualisations régionales des expertises et agréments détenus, la bonne gestion et l'efficacité ont conduit l'association, depuis une dizaine d'années, à créer des structures dédiées, constituant une sorte de holding.

Il s'agit notamment d'une société anonyme coopérative, **SOLIHA Méditerranée BLI (Bâisseurs de logements d'insertion), créée en février 2012 et agréée pour développer la maîtrise d'ouvrage d'insertion en PACA et en Languedoc-Roussillon**. Elle intervient selon des modes de production très diversifiés, à savoir l'acquisition de lots de copropriété en diffus, les acquisitions-améliorations dans le tissu ancien, la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), l'usufruit locatif social et le rachat de patrimoines de bailleurs sociaux, notamment leur patrimoine diffus, qui permet de

développer l'offre aux publics. Cette coopérative a ouvert son capital à d'autres fédérations associatives que les associations SOLIHA des deux régions, par exemple l'URIOPSS et l'ALID¹, ainsi qu'au fonds d'investissement Invest PACA, créé par la chambre régionale d'économie sociale et solidaire pour développer et financer des projets ambitieux. Nous avons eu l'honneur d'être le premier projet financé par ce fonds. A ce jour, cette coopérative a livré près de 230 logements.

De plus, **une Agence immobilière sociale SOLIHA a été créée en 2014 pour créer, capter et gérer du patrimoine diffus en intermédiation locative.** Nous comptons aussi un groupement de cohésion sociale et médico-sociale, « Un chez soi d'abord ». Créé en 2018, il établit un lien fort entre les problématiques de santé mentale et de logement. En 2019 a été créée l'entreprise d'insertion par l'activité économique Bâtitruck, établissant des liens entre le retour à l'emploi, les travaux d'entretien et la maintenance de notre parc immobilier et d'autres logements. Enfin, **ViagéVie est un dispositif non spéculatif, qui utilise le système de viager pour permettre le maintien à domicile de personnes âgées, par l'adaptation de logement et la délivrance de services personnalisés, tout en pérennisant un parc locatif social à l'échéance du viager.** Ce dispositif constitue une innovation nationale, développée en partenariat avec la Caisse des dépôts et la Poste à Marseille.

La réflexion sur notre projet d'entreprise a évidemment suscité de nombreux questionnements sur plusieurs sujets.

Concernant la dimension économique au service du projet social, SOLIHA Provence mène les actions suivantes : étudier la pertinence d'une filialisation de certaines activités ; développer éventuellement des actions générant des excédents pour les réinvestir dans des projets durables ; développer des outils innovants d'ingénierie financière ; se doter d'une charte encadrant la recherche et l'utilisation des nouveaux financements et modes de gestion.

En matière d'implication des acteurs et bénéficiaires dans une démarche participative, il faut savoir que le conseil d'administration se constitue essentiellement de personnes physiques, généralement d'anciens professionnels. Or, une possibilité consisterait à y **inclure des habitants et des personnes accompagnées, qui pourraient être représentés dans la gouvernance ou figurer dans l'effectif salarié, par exemple en tant que collectifs pairs.** Une question porte aussi sur **l'implication des collectivités locales,** qui attendent de SOLIHA Provence une compréhension de leur territoire et une relation suivie avec les élus et les techniciens. **L'implication des salariés** est également un sujet, au-delà de leur représentant élu au Conseil d'administration, car ils pourraient être davantage associés aux décisions, en relation avec les administrateurs bénévoles.

De plus, une approche « en mode projet » est déjà appliquée quand des besoins particuliers émergent. La conception de réponses peut en effet s'enrichir des approches de toutes les parties prenantes – salariés, administrateurs, habitants, personnes accompagnées, représentants de collectivités. Il s'agit de mobiliser les bonnes compétences au bon moment, pour étudier et lancer des actions transversales, rénover les modes opératoires, et poursuivre les innovations. **SOLIHA Provence souhaite développer le travail en « mode projet » pour ses actions sur mesure.**

La présente journée a d'ailleurs été conçue dans cet esprit de partage et de créativité collective. Notre association et le Mouvement SOLIHA vous remercient pour votre présence et vos contributions. Vous êtes tous cordialement invités, à l'issue des tables rondes et des propos de clôture, à découvrir notre nouveau siège et à partager le verre de l'amitié.

“

Une possibilité consisterait à y inclure des habitants et des personnes accompagnées, qui pourraient être représentés dans la gouvernance ou figurer dans l'effectif salarié, par exemple en tant que collectifs pairs.

”

¹ Collectifs d'associations au service de la défense et de l'insertion des plus démunis - <http://alid-asso.org/>



TABLE RONDE :

LA POLITIQUE DU LOGEMENT D'ABORD, QUEL BILAN ?

Sylvain MATHIEU

Délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement

Jessica BROUARD-MASSON

Directrice de l'expertise et des politiques publiques de l'Anah

Marie-Françoise LAVIEVILLE

Vice-présidente de la Fédération SOLIHA

Michel PELENC

Directeur général de la Fédération SOLIHA

Michel COUARTOU

Animateur de la Rencontre

Michel COUARTOU

Un premier bilan peut être dressé du plan quinquennal, lancé en septembre 2017. Il s'agit de savoir comment optimiser le dispositif, pour obtenir des résultats encore meilleurs, afin de gagner en efficacité.

Sylvain MATHIEU, en votre qualité de délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement, vous êtes le chef d'orchestre de cette politique du logement. Pourriez-vous rappeler la philosophie et les lignes directrices du plan « Logement d'abord » ?

Sylvain MATHIEU

La question du « Logement d'abord » a beaucoup progressé depuis son lancement, si bien que nous pouvons parler de ses résultats tout autant que de nos interrogations sur les suites. Un certain nombre de points exigent encore d'être travaillés.

Benoît APPARU a lancé le « Logement d'abord » en 2009-2010. Bien qu'assez seul, il a contribué à la diffusion de l'idée de l'accès rapide à un logement, plutôt que le passage par plusieurs longues étapes. Avec cette idée, **la question n'est plus celle de l'apprentissage de la capacité à habiter.**

Une première expérience scientifique, avec randomisation, avait été réalisée en Europe, avec un groupe de personnes ayant habité dans la rue et présentant des pathologies psychiatriques assez avancées ou des addictions, qui se sont retrouvées pour moitié dans des logements sociaux, pour moitié dans des logements privés. Un autre groupe a également été suivi, ne bénéficiant pas du même accompagnement. Après quatre ans, le comité scientifique de suivi a établi que 85 % des personnes issues de la rue restaient dans le logement, et que le suivi et les moyens financiers interdisciplinaires déployés coûtaient 6 000 euros par an et par personne de moins que pour les individus restés à la rue. **Ce programme a démontré que l'accès au logement constituait une meilleure réponse, non seulement pour les personnes concernées, mais aussi pour les fonds publics.**

Michel COUARTOU

En septembre 2017, le gouvernement a ainsi lancé le plan quinquennal pour « le Logement d'abord. » Quel bilan pouvons-nous tirer de ses quatre années d'expérience ?

Sylvain MATHIEU

Ce plan quinquennal a permis de concrétiser ce que nous voulions faire, avec des objectifs clairs sur l'intermédiation locative, la production de logements sociaux, les pensions de famille et les sorties vers le logement. Il s'est évidemment fondé sur la mobilisation des collectivités territoriales,

indépendamment des positionnements politiques, ce qui démontre que **la philosophie du Logement d'abord s'est imposée comme le principe-clé en termes de lutte contre le sans-abrisme.** Tout le monde a assimilé cette politique nationale. Les nuits de la solidarité, qui permettent de décompter les sans-abris, possèdent également une ampleur nationale. Une démarche est ainsi portée de manière générale et partenariale.

Michel COUARTOU

Nous verrons plus tard comment cette politique se décline dans la Métropole et les Bouches-du-Rhône. A l'échelle nationale, quels éléments quantitatifs pouvez-vous nous donner ?

Sylvain MATHIEU

Du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2021, **280 000 personnes sont sorties de la rue ou de l'hébergement vers le logement.** Ces niveaux sont inédits. Bien sûr, ils comportent à la fois une face brillante, la portée de la politique, et une face sombre, le fait qu'un flux continu de personnes arrive dans l'hébergement, en lien avec les questions de pauvreté et de migrations. « Le Logement d'abord » apporte ainsi une réponse massive à un problème massive.

Michel COUARTOU

Existe-t-il une estimation du nombre de personnes à la rue ou en hébergement ?

Sylvain MATHIEU

Nous savons cependant que **la France compte 300 000 sans domicile fixe, ce qui inclut, selon la définition de l'INSEE, des personnes en hébergement.** Quant aux personnes réellement à la rue, il s'avère difficile d'établir des chiffres. Des possibilités pourraient exister, sachant que le Canada dispose d'un système de maraudes qui permet de suivre précisément les personnes à la rue et de travailler pour elles. En France, aucun système national n'existe, sauf le comptage de l'INSEE, qui comporte de nombreux biais, et les « Nuits de la solidarité, » en train de se faire. Nous savons aussi que 3 500 personnes vivent à la rue à Paris, tout en considérant généralement que Paris rassemble 40 à

“

La question du « Logement d'abord » a beaucoup progressé depuis son lancement, si bien que nous pouvons parler de ses résultats tout autant que de nos interrogations sur les suites. Un certain nombre de points exigent encore d'être travaillés.

”

SOLI— DAIRES

POUR



“

Quoi qu'il en soit, un très grand nombre de personnes a bénéficié des dispositifs de la politique. Un effort très important a en outre concerné le logement privé, au vu de l'objectif de 40 000 places en intermédiation locative. Il sera atteint avec certitude au terme du plan et a d'ailleurs été relevé à 43 000 places.

”

50 % de cette population. Ces nombres ne tiennent toutefois pas compte des personnes vivant dans des campements, des bidonvilles ou des squats.

Quoi qu'il en soit, un très grand nombre de personnes a bénéficié des dispositifs de la politique. Un effort très important a en outre concerné le logement privé, au vu de l'objectif de 40 000 places en intermédiation locative. Il sera atteint avec certitude au terme du plan et a d'ailleurs été relevé à 43 000 places.

Quant à la baisse des attributions dans le logement social, qui constitue un phénomène national, je souligne que nous avons quasiment doublé, de 2017 à 2021, le pourcentage d'attributions aux personnes sans abri ou hébergées, grâce aux efforts des bailleurs sociaux.

Michel COUARTOU

Jessica BROUARD-MASSON, vous dirigez l'expertise et les politiques publiques de l'Anah, qui mobilise des financements afin que des logements privés aient une vocation sociale, dans le cadre du plan quinquennal. Quel bilan tirez-vous des quatre années écoulées ?

Jessica BROUARD-MASSON

Historiquement, l'Anah travaillait surtout pour les propriétaires-bailleurs, en leur apportant des subventions afin qu'ils rendent les logements plus confortables. Dans les années 1970, il s'agissait notamment d'installer des sanitaires. Depuis 2010, nous avons élargi nos actions en accompagnant fortement les propriétaires-occupants, qui représentent désormais la majorité de nos aides, quoique nous maintenions notre objectif historique d'accompagnement des propriétaires-bailleurs pour

l'amélioration des logements en location.

Nous sommes en effet convaincus de la complémentarité entre le parc social et le parc locatif privé, dont la vocation sociale est indispensable.

Michel COUARTOU

Une évolution s'est-elle produite depuis 2017 pour vos financements ?

Jessica BROUARD-MASSON

Le plan « Logement d'abord » a surtout permis de mettre en avant la complémentarité que j'évoquais, tout en remettant l'accent sur les questions d'intermédiation locative, notamment dans le parc privé. **Le plan permet aux collectivités de jouer sur cette complémentarité. Près de 2 000 à 2 200 logements privés par an, liés aux collectivités inscrites dans le plan, bénéficient de nos dispositifs**, avec des conventionnements avec ou sans travaux. Si des travaux ont lieu, nous aidons aussi le propriétaire à les financer. 85 % des aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs relèvent d'ailleurs de situations de sortie d'indignité. Il s'agit donc de travaux très lourds, qui contribuent à rendre les logements habitables.

Michel COUARTOU

S'agit-il de logements vides ou habités ?

Jessica BROUARD-MASSON

Nous intervenons dans toutes les situations. Par exemple, nous effectuons du recyclage foncier, en retravaillant en profondeur le logement.

Nous finançons aussi des logements en Maîtrise d'ouvrage d'insertion. Il s'agit peut-être des types de logements les plus intéressants au regard du plan quinquennal. **Environ 200 logements s'inscrivent chaque année dans ce cadre.**

Ces dispositifs nous permettent aussi d'intervenir sur des changements d'usages, dans certaines collectivités, par exemple en transformant des écoles en logements d'insertion. Ces opérations sont implantées dans les villes, à proximité des services. Or, celle-ci constitue un enjeu essentiel.

Michel COUARTOU

Le nombre de 200 logements par an en Maîtrise d'ouvrage d'insertion semble assez dérisoire à l'échelle de la France.

Jessica BROUARD-MASSON

Il ne s'agit pas de notre seule activité. Ainsi, **nous comptons chaque année 3 000 à 3 500 conventionnements sans travaux. À ce jour, 100 000 logements sont conventionnés en locatif avec l'Anah**, dans le cadre de conventions de six à neuf ans, selon la présence ou l'absence de financement de travaux. Ce niveau est observé depuis plusieurs années.



Michel COUARTOU

Marie-Françoise LAVIEVILLE, vous êtes vice-présidente de la Fédération SOLIHA. L'année 2017 a-t-elle tout changé au fonctionnement du réseau SOLIHA, avec le lancement du « Logement d'abord » ?

Marie-Françoise LAVIEVILLE

Je préside également le conseil de surveillance de SOLIHA Métropole Nord (SMN), association proche de SOLIHA Provence. L'année 2017 n'a pas tout changé, car la philosophie du « Logement d'abord » s'est appliquée dès les années 2010. « Le Logement d'abord » a évidemment conforté le projet social de SMN, centré sur le logement de ménages pauvres – ce qui n'est pas un gros mot –, car **il a remplacé au centre de l'action cette conviction que l'insertion exige d'abord de disposer d'un logement normal.**

Michel COUARTOU

Quel bilan tirez-vous des quatre années écoulées depuis 2017 ?

Marie-Françoise LAVIEVILLE

Le plan a donné une légitimité à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion, qui consiste à produire du logement, non pas en masse, mais à partir des problématiques des personnes, en incluant la nécessité de loyers abordables. **Le plan « Logement d'abord » a aussi permis de développer toute une gamme de réponses, notamment avec les résidences sociales et les pensions de famille. Il a en outre développé l'intermédiation locative**, qui constitue un axe fort de l'action de SMN, avec 300 logements, sachant que nous gérons 600 logements pour le compte de tiers.

Le plan a également incité à chercher de nouvelles manières d'agir. SMN a ainsi créé son « labo social », qui mobilise ses 200 salariés pour **chercher de nouvelles pratiques, notamment en matière d'accompagnement des personnes.** Nous travaillons en particulier sur la prévention précoce des expulsions. Nous sommes aussi opérateurs pour la Métropole européenne de Lille sur la résorption des bidonvilles.

Michel COUARTOU

L'état d'esprit et la manière de considérer la problématique ont donc changé.

Marie-Françoise LAVIEVILLE

Oui. Il ne faut toutefois pas faire preuve d'angélisme, car l'accès direct à un logement reste un défi majeur pour certains publics, notamment pour des personnes ne possédant aucune expérience d'un logement autonome, par exemple des adultes ayant toujours vécu avec leurs parents, ainsi que de personnes venant de bidonvilles.

Michel COUARTOU

Michel PELENC, vous êtes directeur général de la Fédération SOLIHA. Le réseau s'est réorganisé autour du « Logement d'abord ». Qu'en dites-vous ?

Michel PELENC

Cette politique du « Logement d'abord » s'articule parfaitement avec notre projet, car **notre réseau vise justement à ce que chacun ait un « chez-soi »**. La présence de gens à la rue dans un pays comme le nôtre est un vrai problème sociétal et éthique.

De plus, **cette politique est intelligente dans la mesure où elle joue sur plusieurs registres**. Nous avons ainsi parlé des outils, des PLAI, de la MOI d'Anah, de l'intermédiation locative, des pensions de famille et de la résorption des bidonvilles. Pour résoudre ces problèmes, **il a donc fallu mettre en œuvre toute une série d'outils, ce qui est innovant et structurel**. Au niveau associatif, nous avons d'ailleurs beaucoup travaillé avec la DIHAL afin de compléter ce registre de solutions.

Par ailleurs, **les Appels à manifestation d'intérêt** pour la mise en œuvre accélérée du plan « Logement d'abord » **ont permis de sensibiliser les collectivités locales à la question des personnes en difficulté de logement**, car cela a donné de la visibilité à cette question. Les élus trouvent des solutions grâce à une meilleure connaissance des différents outils qu'ils peuvent mettre en œuvre. Il s'agit donc d'une évolution importante. Je l'ai par exemple constaté à Dunkerque, où les élus sont très mobilisés et veulent valoriser ce sujet. Ils ont ainsi placé le foyer d'urgence au centre de la ville. Ils n'en ont pas honte et ne le cachent pas, contrairement à certaines collectivités locales.

Sylvain MATHIEU a aussi évoqué le bien-être des personnes mises à l'abri et pouvant ainsi reprendre pied dans la société. C'est essentiel pour la personne, tout en représentant une économie pour la société. Le coût de 6 000 euros par an et par personne qui a été mentionné m'étonne toutefois, car le rapport de la Cour des comptes parle de 16 000 euros.

Je constate aussi qu'entre le 1^{er} janvier 2018 et 2020, nous avons créé 4 500 logements supplémentaires, soit en IML, soit en PLAI, soit en MOI Anah, ce qui représente 12 000 solutions supplémentaires. Le réseau comprend actuellement 33 000 logements en gestion, sachant que chaque logement représente 2,6 places.

Vous avez aussi parlé de **l'accompagnement des personnes, qui possède une importance fondamentale**, mais que les politiques publiques sous-estiment voire méprisent. **Il faut sécuriser les personnes et les placer dans un contexte confortable**. Nous avons ainsi

“

De plus, cette politique est intelligente dans la mesure où elle joue sur plusieurs registres. Nous avons ainsi parlé des outils, des PLAI, de la MOI d'Anah, de l'intermédiation locative, des pensions de famille et de la résorption des bidonvilles.

”





accompagné 45 000 personnes. Nous gérons en outre 31 pensions de famille et 33 résidences sociales. De nombreux projets sont d'ailleurs en cours, mais nécessitent du temps.

Nous exprimerons cependant quelques critiques envers la politique menée. Par exemple, l'objectif de 40 000 places en IML ne représente, au vu de la moyenne de 2,6 occupants, que 15 000 logements, soit 3 000 logements par an. Cet objectif est faible pour notre pays.

Michel COUARTOU

Nous écouterons Sylvain MATHIEU, qui reconnaissait lui-même des limites au système.

Sylvain MATHIEU

Vu la situation, nous ne pouvons que réfléchir aux manières d'améliorer notre réponse. **Nous avons ainsi créé au 1er janvier 2021 le service public « De la rue au logement. »** Dans ce cadre, la DIHAL a concentré toute la compétence en matière d'hébergement et d'accès au logement, y compris les 2,9 milliards d'euros du programme 177.

De plus, **nous réorganiserons les Services d'accueil et d'orientation (SIAO) pour qu'ils deviennent les clés de voûte des dispositifs à l'échelle des départements et pour y intégrer les collectivités territoriales, essentielles en matière d'accompagnement et de réalisation.** Les partenariats doivent être

visibles et se situer à l'endroit même où les actions sont menées, à savoir le SIAO.

Une circulaire sera donc publiée en fin d'année pour poser les bases de cette évolution.

En outre, nous voulons orienter toutes les structures vers une amélioration de leurs résultats. **Nous parlons de performance sociale, consistant à apporter les meilleurs résultats possibles aux personnes en difficulté.** Dans ce cadre, nous modifierons le modèle de tarification des centres d'hébergement, qui n'est pas en adéquation avec leurs besoins, mais s'explique seulement par leur histoire. Nous travaillons dans ce but avec toutes les associations. Une mission nous éclairera en outre sur ce sujet. Nous prendrons le temps nécessaire, tout en évitant que cela dure trop longtemps.

Nous **nous sommes également engagés sur la lisibilité et la pluriannualité.**

Les associations travaillent souvent avec des salariés en CDD courts, sans travail de formation des personnes, car le travail est mené dans l'urgence, ce qui empêche aussi de négocier les coûts et induit des dépenses. Une programmation pluriannuelle donnera à chacun de la lisibilité.

Michel COUARTOU

Le plan quinquennal est-il donc destiné à être reconduit ?

“

Nous nous sommes également engagés sur la lisibilité et la pluriannualité. Les associations travaillent souvent avec des salariés en CDD courts, sans travail de formation des personnes, car le travail est mené dans l'urgence, ce qui empêche aussi de négocier les coûts et induit des dépenses. Une programmation pluriannuelle donnera à chacun de la lisibilité.

”

“

Les opérateurs existent et s'impliquent. De plus, 1,1 million de logements sont vacants depuis moins de deux ans, dont 300 000 dans des zones tendues. Des possibilités existent donc. La loi « Climat et résilience » affirme en outre que le logement privé doit être réhabilité, sachant que nous comptons plus de trois millions de « logements passoires. » Tout ce vivier peut donc être capté pour satisfaire davantage les besoins.

”

Sylvain MATHIEU

Oui. Il va même devenir le principe directeur des actions sur le sujet. Nous ignorons toutefois quelle forme cela prendra, sachant que **la ministre et nous-mêmes souhaitons une loi de programmation pluriannuelle, qui définit des objectifs et la manière dont cela devra se passer.**

Un chantier doit aussi concerner l'attraction et la professionnalisation des structures, qui rencontrent notamment **des difficultés pour recruter des travailleurs sociaux. Il faudra donc travailler sur leur formation initiale et continue, et sur la valorisation de leurs parcours**, tout en leur offrant, au cours de leur carrière, des possibilités prenant en compte leurs montées en compétences. Des tentatives allant dans ce sens ont été bloquées ces dernières années, notamment par conservatisme. Nous devons mener ce chantier, pour les travailleurs sociaux comme pour les cadres intermédiaires des structures.

Nous devons aussi **chercher des réponses adaptées aux nombreuses personnes en migration se trouvant dans les hébergements.**

Il faut en outre améliorer les partenariats, sans capter les moyens des collectivités territoriales, mais en trouvant une harmonisation et une coordination permettant la pleine productivité des efforts de chacun.

Quant à l'objectif de 40 000 places, Michel PELENC a divisé par un taux différent du mien, à savoir 2,2 personnes par logement, ce taux étant établi par l'INSEE. De plus, notre objectif est monté à 43 000 places.

Michel PELENC

Cela ne représente toutefois que 4 000 logements par an.

Sylvain MATHIEU

Avant 2017, il n'existait même pas d'objectif. Nous avons fortement stimulé l'intermédiation locative. Il faut cependant que les opérateurs s'impliquent et que les financements arrivent. **L'intermédiation locative implique maintenant des sommes qui ont quintuplé par rapport aux années**

précédentes, et nous avons nous-mêmes augmenté de 10 % l'objectif que nous nous étions fixé. L'ensemble représente 2,9 milliards d'euros, augmenté de 700 000 millions en cours d'année, mais il est difficile de négocier.

Michel PELENC

Les opérateurs existent et s'impliquent. De plus, 1,1 million de logements sont vacants depuis moins de deux ans, dont 300 000 dans des zones tendues. Des possibilités existent donc. La loi « Climat et résilience » affirme en outre que le logement privé doit être réhabilité, sachant que **nous comptons plus de trois millions de « logements passoires. » Tout ce vivier peut donc être capté pour satisfaire davantage les besoins.**

Je reconnais bien sûr qu'auparavant, aucune politique n'existait. Pour nous, il s'agit cependant d'un socle pour agir davantage.

Michel COUARTOU

Vous sentez-vous visé quand Sylvain MATHIEU parle de formation des intervenants ?

Michel PELENC

Tout le monde a bien sûr besoin d'être formé. Nous pensons notamment que **les travailleurs sociaux ne sont pas suffisamment reconnus au regard du travail qu'ils accomplissent** et des services qu'ils rendent, y compris d'ailleurs dans notre réseau. Ceci nous a d'ailleurs conduits à publier une plaquette sur le travail social et à organiser une journée à Paris, en mars 2022, pour tous nos travailleurs sociaux.

Sylvain MATHIEU

Je ne m'oppose pas à l'augmentation des objectifs. Il faut simplement disposer des finances nécessaires.

Quant aux zones tendues, je souligne l'existence d'une tension extrême sur l'accès au logement. Les bailleurs sont partagés entre le logement privé et un engagement dans des dispositifs comme Solibail. Il faut donc mettre en place tous les éléments qui puissent soutenir le choix des bailleurs, ce qui n'est pas gratuit.

Marie-Françoise LAVIEVILLE

« Le Logement d'abord » s'est initialement construit sur les questions d'hébergement, qui restent très prégnantes. Je pense cependant qu'il faut avant tout développer une politique du logement, en considérant à la fois l'accès au logement social et la production, en intégrant davantage la MOI dans les plans. **Je souhaite ainsi davantage d'interventions publiques pour faciliter la MOI.**

Il faudrait aussi stabiliser la question des publics, après un élargissement progressif. La Fédération SOLIHA a notamment proposé d'intégrer les gens du voyage. Cependant, il faut éviter de banaliser cette politique en la consacrant à trop de personnes.

L'attractivité de l'IML (Intermédiation locative) **doit en outre être renforcée**. J'espère notamment le maintien de l'avantage fiscal associé.

Il s'agit également de simplifier et rationaliser le financement de l'accompagnement social. SOLIHA Métropole Nord gère par exemple 44 dispositifs en la matière, ce qui exige du temps, donc de l'argent.

Les efforts d'articulation entre les dispositifs et les interventions au niveau local doivent aussi se poursuivre. Quant aux pensions de famille et aux résidences sociales, il importe de veiller à un équilibre entre l'engagement des bailleurs, qui réalisent souvent le bâti, et les structures. En effet, les coûts de gestion s'avèrent souvent lourds, faute d'avoir bien réfléchi à cet équilibre.

SOLIHA sait à la fois produire des logements, en gérer, et accompagner des personnes, avec une approche territoriale. Nous sommes donc parfaitement armés pour répondre aux défis du « Logement d'abord. »

Michel COUARTOU

Si la DIHAL augmentait ses objectifs, vous seriez donc prêts à suivre.

Marie-Françoise LAVIEVILLE

Oui.

Michel COUARTOU

Jessica BROUARD-MASSON, comment concevez-vous l'évolution de votre intervention ?

Jessica BROUARD-MASSON

Du stock de logements existe dans le parc privé. Un enjeu consistera à amplifier cette conception. Il faudra aussi travailler à la **résorption des passoires énergétiques**. La loi sur le climat a d'ailleurs établi un calendrier d'interdiction des mises en location, en fonction des étiquettes énergétiques. **Il s'agira de ne pas perdre ces logements**, en faisant en sorte qu'ils soient rénovés et restent alors accessibles aux ménages modestes et très modestes.

“

« Le Logement d'abord » s'est initialement construit sur les questions d'hébergement, qui restent très prégnantes. Je pense cependant qu'il faut avant tout développer une politique du logement, en considérant à la fois l'accès au logement social et la production, en intégrant davantage la MOI dans les plans.

”





“

Le plan distingue ainsi des publics spécifiques avec des besoins très particuliers. La résorption des bidonvilles exige ainsi un travail très spécifique, pour lequel nous manquons d'opérateurs.

”

Michel COUARTOU

La préoccupation énergétique se situe cependant en marge du Logement d'abord.

Jessica BROUARD-MASSON

Si quelqu'un rentre dans un logement, mieux vaut qu'il soit confortable et performant sur le plan énergétique. En outre, la loi interdira progressivement l'installation de personnes dans des logements trop peu performants. **Il faudra cependant maintenir la vocation sociale d'une partie du parc privé, complémentaire du parc public**, par exemple dans les territoires comptant peu de logements sociaux.

Michel COUARTOU

Disposez-vous d'une enveloppe financière suffisante ?

Jessica BROUARD-MASSON

L'Etat essaie forcément de gérer les équilibres financiers.

Michel COUARTOU

J'invite à présent la salle à s'exprimer.

Christine Charnay-Heitzler

SOLIHA Provence

Je m'adresse en priorité à Sylvain MATHIEU. Nous parlons **d'une politique qui se veut transversale**, tout en continuant, pour les appels à projets, **à travailler en silos**, par exemple sur la résorption des bidonvilles ou les femmes victimes de violences. Ne faut-il pas travailler sur ce paradoxe ?

Sylvain MATHIEU

L'existence d'un principe général n'implique pas que tout soit dans tous, et réciproquement. Le plan distingue ainsi des publics spécifiques avec des besoins très particuliers. La résorption des bidonvilles exige ainsi un travail très spécifique, pour lequel nous manquons d'opérateurs. Sur ce sujet, une circulaire de 2018 fixe d'ailleurs une méthode. Les femmes sortant de maternité nécessitent quant à elles la mobilisation d'acteurs de la santé, tout en établissant des liens avec les structures hospitalières. Quant aux femmes victimes de violences, des dispositions particulières s'imposent également.

En outre, **si vous voulez que les différentes parties prenantes s'engagent, il faut cibler des publics particuliers**, afin de motiver ceux qui disposent d'un projet par rapport à eux. Les Appels à manifestations d'intérêt ciblées possèdent donc leur rôle. Souvent interministériels, ils rassemblent plusieurs types de crédits, ce qui constitue

aussi un facteur de dynamisation de ces politiques. **Pour autant, je reconnais que la multiplication des manifestations d'intérêt doit être évitée, car elle porte le risque d'une illisibilité.**

Marion DENIS

DREAL – PACA

Quant à la **valorisation du travail social**, dans quelle mesure ce que Sylvain MATHIEU a évoqué s'inscrit-il dans la continuité des actions engagées par Madame BOURGUIGNON, avec la réforme de 2018 ? Concernant les plateformes territoriales d'accompagnement, qui constituent des outils intéressants, quel est leur avenir ?

Sylvain MATHIEU

Nous voulons mettre l'action des plateformes au sein des SIAO. Cela suppose toutefois un accord et une coordination entre les parties prenantes, chacune devant notamment exprimer ses volontés politiques. Des formes différentes apparaîtront sans doute selon les endroits.

Je pense par ailleurs qu'une occasion a été ratée lors des Etats généraux du travail social. Une réflexion aurait alors été possible sur la formation continue, notamment la formation de base, des formations par modules ou les possibilités pour les travailleurs d'accumuler des expertises et être reconnus pour celles-ci, y compris financièrement, par une évolution de leur carrière. Je pense que la situation n'est pas satisfaisante. Il faut travailler sur la formation initiale, faible sur le champ du logement, et sur la formation continue, ce qui nécessite la mobilisation des différentes structures, tandis que l'Etat doit donner des instruments et soutenir les efforts. **Cette question de la formation doit être abordée de front.**

Jean-Jacques HAFREINGUE

SOLIHA Province

Marie-Françoise LAVIEVILLE parlait de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion. Il est vrai qu'en volumes, la production n'est pas élevée. Cependant, la sécurisation de la MOI peut être couplée avec des mesures d'intermédiation locative. Je serais donc partisan de **favoriser la MOI tout en prévoyant des aides concernant**

la sécurisation des associations s'engageant dans cette démarche.

Il s'avère par ailleurs complexe de monter un dossier de subvention, de se faire entendre et d'être lisible. Actuellement, le taux de subvention national s'élève à 50 % pour un logement conventionné social comme en logement conventionné très social, avec des loyers inférieurs de 20 à 30 %. Les logements très sociaux devraient bénéficier d'un taux supérieur, ce qui permettrait de produire et capter du loyer abordable. Actuellement, le taux d'effort des ménages en IML dépasse 30 %, contre 20 % il y a cinq ans, ce qui engendre un nombre croissant d'impayés et de non-sécurisation, sans parler des conséquences de la réforme de la CAF. De plus, les personnes arrivant dans un logement ont besoin de se meubler et de s'équiper, et devraient donc être aidées pour la première année.

Jessica BROUARD-MASSON

Nous sommes conscients des difficultés concernant les bouclages financiers.

Pour les logements très sociaux, l'aide supplémentaire passe plus souvent par le dispositif fiscal que par des subventions. L'évolution des règles concernant celles-ci s'avère d'ailleurs complexe et longue. Nous prenons néanmoins note de tous les arguments pour nous battre, le moment venu, en faveur de l'amélioration de nos dispositifs.

De plus, nous élaborons avec la Fédération SOLIHA, la Fapil et Habitat & Humanisme **un guide des opérations en Maîtrise d'ouvrage d'insertion**, qui sera probablement publié début 2022. Ce document explicitera les montages de ces opérations.

Michel PELENC

Actuellement, la moitié de la production de SOLIHA s'effectue avec l'Anah, quoiqu'il s'agisse de petits volumes. Par ailleurs, l'Outre-mer est désormais concerné par le dispositif LLTA (Logement locatif très social adapté), qui prévoit 100 % de financements jusqu'à 90 000 euros, avec une enveloppe automatique de 8 000 euros pour l'accompagnement des ménages.

Par ailleurs, nous attendons la loi de programmation, à la fois sur les thèmes

“

Il faut travailler sur la formation initiale, faible sur le champ du logement, et sur la formation continue, ce qui nécessite la mobilisation des différentes structures, tandis que l'Etat doit donner des instruments et soutenir les efforts. Cette question de la formation doit être abordée de front.

”

de l'hébergement et du logement. Les associations doivent être associées aux réflexions préalables.

Nous observons aussi que **le quinquennat s'est surtout consacré aux propriétaires occupants mais peu au parc locatif privé. Or les locataires y cumulent les charges et les loyers.** Cependant, la boîte à outils date de quarante ans pour le conventionnement et de cinquante ans pour le déficit foncier. Un effort de renouvellement et de simplification s'impose donc. Marie-Françoise LAVIEVILLE dénombreait d'ailleurs 44 dispositifs. Les associations doivent donc disposer d'ingénieurs sociaux. Elles doivent consacrer un temps considérable à des questions techniques, plutôt que d'accompagner directement les publics.

Sylvain MATHIEU

En règle générale, les associations gèrent plutôt trois à quatre dispositifs. Néanmoins, je reconnais la nécessité d'une simplification.

Il apparaît par ailleurs que les bailleurs HLM ne s'engagent pas assez sur les pensions de famille et les résidences sociales. Dès lors, la part des MOI est trop importante sur ces sujets.

Concernant les financements, nous devons démontrer à Bercy ce que nous faisons et apportons. Si le travail social montre plus fortement ses actions, les travailleurs sociaux seront valorisés tout en montrant leur apport sur l'espace public, les politiques publiques et le vivre-ensemble. Notre crédit sera ainsi augmenté.

Kamel SENNI

Fédération SOLIHA

En métropole, 19 000 personnes sont concernées par les bidonvilles, contre plusieurs centaines de milliers de personnes dans les territoires ultramarins, en incluant la Polynésie. A Mayotte, des évacuations à l'emporte-pièce ont récemment entraîné des heurts violents, avec l'incendie d'un Hôtel de Ville. De plus, un tiers des Mahorais n'a pas accès à l'eau courante. Comment la politique ultramarine en matière d'accès au logement et de soutien aux personnes est-elle donc prise en compte par la DIHAL, l'Anah et les associations ?

Sylvain MATHIEU

Depuis que nous en sommes chargés du programme 177, nos interventions ont considérablement augmenté dans ces territoires, en s'appuyant notamment sur le décret que Michel PELENC évoquait, relatif au financement des actions. Un travail reste nécessaire sur les opérateurs locaux. Il devrait s'agir d'une action générale programmée, par un mouvement d'ensemble, notamment pour Mayotte et la Guyane.





TABLE RONDE :

LA POLITIQUE DU LOGEMENT D'ABORD SUR LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA VILLE DE MARSEILLE, QUELLES PERSPECTIVES ?

David YTIER

Vice-président de la métropole Aix-Marseille-Provence, délégué au logement, à l'habitat, à la lutte contre l'habitat indigne

Pascal GALLARD

Directeur de l'association régionale PACA et Corse des organismes HLM

Patrick AMICO

Adjoint au maire de Marseille, chargé du logement et de la lutte contre l'habitat indigne

Nathalie DAUSSY

Directrice de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône

Jean-Jacques HAFFREINGUE

Directeur général de SOLIHA Provence

Michel COUARTOU

Animateur de la Rencontre



“

Notre ambition, dans le cadre de ce projet, consiste à coordonner nos actions et à porter des projets communs, pour conjuguer nos talents et gagner en efficacité. Nous avons listé une vingtaine d'actions qui seront mises en oeuvre, certaines par la Ville, d'autres par la Métropole.

”

Michel COUARTOU

Comment la politique nationale se décline-t-elle localement ? Quelles ont été les réalisations ? Quels ont été les réussites et les échecs, les difficultés rencontrées ? Quelles sont les perspectives du programme « Le Logement d'abord » ? L'objectif consiste à faire en sorte que nos échanges permettent de faire émerger quelques pistes d'action visant à optimiser le dispositif et à gagner en efficacité.

David YTIER, la Métropole possède la compétence en matière d'habitat, quoique la mairie de Marseille la revendique. La Métropole et la Ville ont néanmoins répondu conjointement à l'appel à manifestation d'intérêt « Logement d'abord ». Quelles étaient vos motivations ?

David YTIER

Les élus de ce territoire sont effectivement capables de parler d'une même voix, même si nous la Métropole et la Ville ne sommes pas toujours d'accord. Le logement fait toutefois partie des sujets qui nous réunissent. **La Ville et la Métropole ont donc fait le choix de faire acte de candidature de manière commune.** Les deux institutions avaient tout intérêt à le faire : toutes les conditions sont en effet réunies pour que ce sujet soit l'une de nos priorités et de nos urgences. Par ailleurs, des candidatures séparées auraient manqué d'intérêt et

n'auraient peut-être pas été retenues. **Nous voulions en outre donner un signal : sur ce territoire et malgré nos difficultés à parfois travailler main dans la main, nous n'avons pas d'autre choix, sur certains sujets, que de travailler et de trouver des solutions ensemble.**

Notre ambition, dans le cadre de ce projet, consiste à coordonner nos actions et à porter des projets communs, pour conjuguer nos talents et gagner en efficacité. Nous avons listé une vingtaine d'actions qui seront mises en oeuvre, certaines par la Ville, d'autres par la Métropole. En tout état de cause, **notre volonté est de faire de Logement d'abord une priorité dans notre politique logement et de le porter ensemble, avec la Ville.**

Michel COUARTOU

Avez-vous suffisamment de recul pour nous présenter un bilan du travail effectué ?



David YTIER

Nous ne pouvons pas encore parler de bilan. En effet, nous commençons tout juste à mettre en œuvre ce projet ensemble.

Michel COUARTOU

Peut-être pouvez-vous décrire la façon dont le projet se met en place ?

David YTIER

L'état d'esprit est coopératif. Les équipes travaillent ensemble. Des comités de pilotage ont été organisés conjointement. Un coordonnateur de la politique du Logement d'abord rejoindra la Métropole le 1^{er} décembre. Nous travaillons par ailleurs sur d'autres sujets, notamment dans le cadre de la Nuit de la solidarité.

Michel COUARTOU

Patrick AMICO, partagez-vous ce point de vue sur cet appel à manifestation d'intérêt ?

Patrick AMICO

Entièrement. Nous avons, dès le départ, eu la volonté d'y répondre de manière commune, avec nos spécificités respectives, dans l'optique de **montrer que la problématique des sans-abri et la problématique du logement à Marseille**

s'imposent à nous. Il nous appartient donc d'y répondre efficacement. Il s'agit par exemple d'être en mesure de mettre un certain nombre de logements relevant des contingents PLAI à la disposition des populations ne pouvant pas justifier d'un plafond de ressources ou confrontées à des problématiques administratives. Il s'agit également de savoir évaluer correctement l'ampleur du « sans-abrisme » à Marseille. A cet égard, **la Nuit de la solidarité** rassemblera l'ensemble des acteurs associatifs et institutionnels dans l'objectif de recenser les sans-abri dans chaque quartier. Nos estimations actuelles sont en effet discutables. Il convient en outre de préciser que ce recensement ne tient pas compte d'un certain nombre d'autres modes d'hébergements, et notamment des squats. Nous devons donc poursuivre le travail pour compléter cette estimation et établir ensuite des programmes techniques visant à résoudre la problématique.

Je pense également au **soutien que nous apportons à des organismes ou des associations** comme l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL), afin de traiter les problématiques d'impayés, de prévenir les expulsions, de **maintenir les personnes dans leur logement privé et de leur donner un accès aux droits.**

Enfin, nous conduisons d'autres actions liées à des problématiques de loyer sur des logements très sociaux.

Toutes ces mesures s'inscrivent dans un projet global, à l'origine de notre réponse à l'Appel à la manifestation d'intérêt.

Michel COUARTOU

Vous progressez donc pas à pas. Sans parler pour l'instant de bilan, nous pouvons dès à présent dire que la question du logement ne sera réglée que si la production de logements sociaux fonctionne correctement et si l'ensemble de la filière est en état de marche. Quelle est, au sein de la Métropole, votre politique de production de logements sociaux ou très sociaux ?

David YTIER

Si la crise du logement concerne nombre de territoires en France, elle est sans doute, sur notre territoire, plus accentuée qu'ailleurs. **Nous cumulons en effet des difficultés dans tous les domaines, à Marseille comme dans le reste de la Métropole.** Et la crise du logement est sans doute davantage devant nous que ce que nous constatons aujourd'hui.

Dans ce contexte, la stratégie de la Métropole vise à répondre aux besoins de tous. Cette idée simple en apparence peut répondre à la crise que nous vivons. En effet, outre les problématiques du Logement d'abord et du « sans-abrisme », il nous faut traiter le problème du Logement social de manière générale, sachant que l'offre est sans doute insuffisante, que nous peinons à produire des logements sociaux neufs et que nous peinons plus généralement à produire des logements. **Les parcours résidentiels sont, de ce fait, bloqués quels que soit l'âge, les ressources ou le territoire d'appartenance des individus.**



Ainsi, nous nous efforçons, avec la ville de Marseille et les autres villes du territoire, d'écrire une stratégie métropolitaine de l'habitat, notamment par le biais d'un **Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

Michel COUARTOU

Celui-ci n'est toujours pas abouti.

David YTIER

J'ignore quand il sera disponible, mais il reste un objectif. Disposer d'un PLH ne résoudra pas tout, mais nous permettra de **nous doter d'une boîte à outils commune en matière de logement**. Nous connaissons par exemple des problèmes de logements insalubres, dans l'ensemble des centres-villes historiques du territoire. Or le PLH pourrait nous permettre de produire des logements sociaux en cœur de ville, à proximité des transports en commun. Le travail que nous effectuons contre le logement insalubre dans le centre-ville de Marseille nous permettra peut-être de trouver des niches de logements sociaux pour proposer des logements très sociaux.

Notre objectif consiste à utiliser tous les leviers à notre disposition.

Michel COUARTOU

Quel est l'état d'avancement du PLH ?

David YTIER

Il a longtemps été laissé de côté, car il est difficile de réunir 92 communes autour d'un objectif en matière d'habitat, d'autant que ces 92 communes n'ont jamais travaillé ensemble et que leurs visions et leurs réalités varient fortement. Le diagnostic a été réalisé et nous devrions prochainement, sans doute la semaine prochaine, arrêter les grandes orientations du PLH. L'objectif est de le présenter au Conseil métropolitain en avril ou mai 2022. Je ne sais pas si ce PLH recueillera un avis favorable de la ville de Marseille, mais **nous efforcerons de disposer de cette feuille de route qui, à nos yeux, constitue le point de départ de la stratégie que nous essayons de mettre en place avec les 92 communes**.

Michel COUARTOU

David YTIER a fait un état des lieux général du logement. Nathalie DAUSSY, vous considérez également que la situation est difficile et continuera de l'être dans les deux à trois ans à venir compte tenu d'un effet ciseaux.

Nathalie DAUSSY

En effet. Patrick AMICO l'a également très bien expliqué lors de son introduction. La situation est actuellement très tendue, et les tensions risquent encore d'augmenter quelque peu. Nous sommes en effet dans une période de neutralisation des logements. Les 40 000 logements du centre-ville, ou les 60 000 logements du rapport Nicol qui sont soit en péril soit insalubres, seront neutralisés, ce qui signifie que

nous devons en reloger les occupants, temporairement ou définitivement. Le nouveau programme de rénovation urbaine et les démolitions impliqueront également de devoir trouver des logements. Enfin, nous devons loger les sans-abri, à savoir quelques milliers de personnes.

Nous sommes donc effectivement confrontés à un effet ciseaux, caractérisé par la diminution du nombre de logements du fait des neutralisations et par l'augmentation du nombre de personnes devant bénéficier d'un logement.

Nous construisons actuellement des outils. Avec les cosignataires de cet Appel à manifestation d'intérêt, je me félicite de la mise en route de l'intelligence collective. Mais nous avons devant nous une période difficile.

Michel COUARTOU

La période s'annonce difficile, sachant que la ville n'a pas la maîtrise de l'ensemble des leviers de décision en matière de logement.

Patrick AMICO

Les dispositifs sont en effet complexes, notamment du fait de la répartition des compétences. Si ce débat oppose la Métropole et la Ville, il oppose également certaines mairies de secteur et la mairie centrale. La problématique du logement, et particulièrement celle du logement social, concerne les mairies de secteur, la mairie centrale, le Conseil de territoire, la Métropole et éventuellement le Conseil général. Ce dispositif est aujourd'hui en bout de course.

La question de la gouvernance de ces dispositifs liés à l'urgence, notamment en matière de logement, est décisive. L'empilement administratif est aujourd'hui tel que les maires eux-mêmes ne sont plus décideurs sur des sujets qui sont, pourtant, des sujets de proximité.





Michel COUARTOU

Comment résoudre cette difficulté ?

Patrick AMICO

Nous en discuterons de nouveau demain avec le Président de la République. Nous résoudrons cette difficulté par des transferts de compétences par le biais de conventions entre la Métropole et la Ville, si nous y parvenons. Dans le cas contraire, nous nous en remettons à la loi « Décentralisation, différenciation, déconcentration et simplification », dite loi « 3 DS », qui doit être votée en fin d'année.

Alors que nous faisons face à des problématiques sociales majeures, nous sommes confrontés à un millefeuille administratif d'une grande complexité.

Le sujet des rénovations urbaines a été évoqué dans la matinée. Il représente 6 500 relogements à gérer. Or personne ne sait où trouver ces logements. Nous devons donc trouver des alternatives, telles que les réhabilitations d'immeuble plutôt que des démolitions. La problématique de la reconstitution de l'offre ANRU se pose. Devons-nous procéder à cette reconstitution en dehors des Quartiers prioritaires de la ville (QPV), c'est-à-dire en dehors du centre-ville de Marseille, des quartiers nord, etc. ? La possibilité de recourir aux QPV doit être clarifiée avec l'Etat.

Nous avons en outre un problème considérable de production de logements sociaux à Marseille, parce que **le PLU tel qu'il existe n'impose de contraintes de mixité sociale qu'à partir des opérations de 80 logements.** Une évolution rapide est nécessaire, car l'équation est pour l'heure impossible à résoudre.

Michel COUARTOU

Nous sommes donc au milieu du gué, sans apercevoir la rive. Que faire ?

Patrick AMICO

Premièrement, **il est très important que les mairies récupèrent un certain nombre de leviers pour travailler sur ces questions.** Ce problème est posé. Sa résolution passe par la réforme en matière de répartition des compétences.

“

Le sujet des rénovations urbaines a été évoqué dans la matinée. Il représente 6 500 relogements à gérer. Or personne ne sait où trouver ces logements. Nous devons donc trouver des alternatives, telles que les réhabilitations d'immeuble plutôt que des démolitions.

”

Deuxièmement, **des plans de relance doivent être initiés dans le domaine de la construction de logements,** ce qui implique d'avoir une vision beaucoup plus claire du foncier disponible **au sein des collectivités, et d'affecter ce foncier au logement social.** La rue d'Aubagne constitue l'exemple type de ce que nous devons faire dans les opérations de centre-ville. Nous demandons que 70 % des logements réhabilités dans cette rue soient des logements sociaux, car ce niveau correspond à la population concernée. **Nous demandons de surcroît que le seuil de servitude de mixité sociale soit abaissé à 30 logements ou 2 000 mètres carrés sur l'ensemble de la ville.**

Mais une collectivité ne peut pas elle-même décider de construire et doit, pour ce faire, faire appel à des opérateurs. La ville fera appel aux opérateurs du logement social ainsi qu'à

d'autres opérateurs, notamment privés, dont l'apport sera sollicité.

Il est impératif, par conséquent, de repenser rapidement toute la chaîne de production. Pour rappel, une opération de production dure trois à cinq ans, notamment dans le domaine du logement social. Nous avons donc besoin, dans les mois à venir, d'une vision globale afin de déployer un véritable plan de relance.

Michel COUARTOU

Les bailleurs sociaux sont les opérateurs de première ligne. À ce jour, nous ne voyons pas quand pourront apparaître de véritables solutions. Quel est le positionnement des bailleurs sociaux ? Cessent-ils de construire ?

Pascal GALLARD

Je souhaite tout d'abord remercier la Fédération SOLIHA d'avoir donné la parole à l'association régionale dans le cadre de cette table ronde.

Ensuite, je tiens à souligner que les bailleurs sont, bien au contraire, sollicités tous azimuts, par tous leurs partenaires que sont l'Etat, la Métropole ou la Ville.

Il leur est d'abord demandé de compenser le manque d'offre de logements sociaux sur le territoire. Si nous cessions d'enregistrer les demandes de logement, et au rythme actuel de 10 000 attributions par an à l'échelle de la Métropole, **huit ans seraient nécessaires pour absorber l'ensemble des demandes en attente.** Ce calcul est certes théorique, et tous les demandeurs ne sont pas dans une situation d'urgence. Toutefois, **le niveau de tension est deux fois supérieur à la moyenne nationale.**

La deuxième sollicitation qui nous est adressée concerne le renouvellement urbain. Les exigences sont, en la matière, très fortes, et complexes. **Il convient de reloger et de préparer le remplacement des logements à démolir en construisant avant de démolir.** Chacune de ces décisions est, outre le coût qu'elle représente, extrêmement complexe.

La troisième sollicitation concerne l'habitat privé dégradé, sachant que les bailleurs sociaux ont des compétences et de l'expertise dans ce domaine. À Marseille, **nous avons réalisé des opérations en acquisition-amélioration,**

mais ces opérations sont coûteuses, longues et complexes. A titre d'exemple, l'opération de l'îlot Abadie, initiée en 2010 ou même avant, est encore en cours. Elle est extrêmement coûteuse et longue.

Michel COUARTOU

J'entends dans la salle qu'elle a été initiée bien avant 2010. Son lancement remonte donc au moins à une quinzaine d'années.

Pascal GALLARD

En tout état de cause, ces opérations sont longues et coûteuses et concernent en outre peu logements. Or **nous sommes attendus régionalement et localement sur la quantité.**

Les autres sujets de sollicitation tiennent aux **copropriétés en difficulté**, à la **transition environnementale** ou encore à la **réforme de la demande et des attributions.** Sur ces sujets très importants, nous avons impérativement besoin, à Marseille, d'un cadre de travail, et notamment du PLH afin de **pouvoir classer les sujets par ordre de priorité et de disposer des outils nous permettant de répondre aux diverses sollicitations avec un calendrier commun.**

Michel COUARTOU

Jean-Jacques HAFFREINGUE, nous avons quelque peu dérivé du « Logement d'abord », mais force est de constater que ce sujet ne peut pas être traité sans aborder la problématique du logement dans son ensemble. En tant qu'opérateur, notamment pour les plus démunis, il semblerait que vous ayez encore à attendre trois ou quatre ans !

Jean-Jacques HAFFREINGUE

Je pense que le marché permettra de réguler la situation avant cette échéance. Mais il est vrai que SOLIHA Provence travaille en direction des populations les plus vulnérables et les plus pauvres, qui ont besoin d'un accompagnement spécifique et adapté. Il peut comprendre l'ensemble des difficultés de mise en œuvre d'une politique du logement.

Notre territoire connaît une tension extrême. Le loyer moyen dans les Bouches-du-Rhône s'établit à 13,20 euros par mètres carrés. Lorsque nous captions un T1, le loyer doit être inférieur à

“

Sur ces sujets très importants, nous avons impérativement besoin, à Marseille, d'un cadre de travail, et notamment du PLH afin de pouvoir classer les sujets par ordre de priorité et de disposer des outils nous permettant de répondre aux diverses sollicitations avec un calendrier commun.

”

330 euros pour que le logement soit adapté aux populations auxquelles nous nous adressons, notamment dans le cadre de nos mesures d'intermédiation locative.

Les demandeurs de logements sont au nombre de 75 000. Plus de 60 000 logements sont indignes à l'échelle de la Métropole et plus de 130 000 à l'échelle du département. Nous avons donc matière à agir.

SOLIHA est une fabrique de solutions et dispose de nombreux dispositifs à mettre en avant. Face à la problématique du logement, les bailleurs sociaux et les opérateurs comme SOLIHA exercent des activités complémentaires. Face à des propriétaires, occupants impécunieux, dans des copropriétés dégradées, et dont le bâti n'a plus aucune valeur, il est par exemple possible de recourir au bail à réhabilitation. Les solutions sont nombreuses.

SOLIHA Provence est certes un opérateur de taille modeste. Mais nous avons des idées et des outils.

Alors que les personnes en situation de précarité sont de plus en plus nombreuses, 2 000 logements de moins ont été produits entre 2016 et 2019. La concurrence entre les différents publics (femmes victimes de violences, sorties d'insalubrité, relogement temporaire, etc.) tend en outre à s'accroître.

Face à cela, il est, à mon sens, absolument **nécessaire de mettre en place une Agence Immobilière Sociale (AIS) métropolitaine** permettant de capter du logement privé en conventionnement. Cela permettrait d'agir rapidement et concrètement, y compris sur la question des travaux.

Michel COUARTOU

Pouvez-vous réagir sur cette question d'une AIS métropolitaine ?

David YTIER

Nous pouvons examiner toutes les pistes. Quoi qu'il en soit, nous avons en priorité besoin, au sein de notre territoire, d'une coopération générale, mobilisant les institutions locales, l'Etat, les bailleurs, les promoteurs et SOLIHA, dont les propositions constituent un outil parmi d'autres permettant de répondre à

l'ensemble des défis auxquels nous sommes confrontés. **Il est essentiel que nous parvenions à travailler tous ensemble.**

Michel COUARTOU

Nathalie DAUSSY, comment l'Etat peut-il jouer son rôle ?

Nathalie DAUSSY

Notre rôle est de **mettre de l'huile dans les rouages et de lever les freins**, de rester en lien avec les différents acteurs afin que chacun parvienne à **dépasser ses différences. Notre rôle est celui d'un ensemblier.** La candidature de la Métropole à l'Appel à manifestation d'intérêt « Le Logement d'abord » a été retenue en février 2021. Depuis lors, nous travaillons de concert au lancement de cette initiative, mais le processus est long.

En termes de bilan, nous avons commencé à renforcer le Système d'intégration, d'accompagnement et d'orientation (SIAO) afin de gagner en efficacité vis-à-vis des personnes occupant les 4 000 places d'insertion, des personnes à la rue ou encore de celles logées à l'hôtel. L'objectif consiste à mieux connaître le public pour mieux l'orienter et pour le placer directement dans un logement lorsqu'il est identifié comme en ayant la capacité. De premiers recrutements ont été effectués pour travailler en ce sens.

Michel COUARTOU

Pascal GALLARD, vous avez fait travailler ensemble différents acteurs dans le cadre de la réforme des demandes et des attributions. Or ce travail semble avoir produit des effets. Pouvez-vous nous en dire quelques mots ?

Pascal GALLARD

La démarche fonctionne, parce qu'elle répond à un besoin, mais nous sommes encore loin de la mise en œuvre concrète attendue de tous, et qui va être différée.

En tant que représentants des bailleurs sociaux, nous nous efforçons d'avoir un rôle d'animateur positif. Depuis un an,



nous travaillons sur le sujet avec l'Etat, les intercommunalités, Action logement et les bailleurs sociaux. Cette réforme ne peut se concrétiser que dans le respect des intérêts de ces quatre acteurs.

Avec des élus, nous achevons actuellement une vidéo comprenant quatre séquences : la première sur le logement social, la deuxième sur les grands principes de la réforme, la troisième sur la gestion en flux des logements réservés et la quatrième sur la cotation. **Notre approche est donc commune, et régionale.**

Michel COUARTOU

Nous pouvons donc imaginer que cette démarche, qui fonctionne pour la réforme des demandes et des attributions, puisse être adaptée à la production de logements ainsi qu'au « Logement d'abord ». Est-ce envisageable ?

Pascal GALLARD

Ne rêvons pas : la réforme des demandes et des attributions ne résoudra pas la pénurie d'offres. **Le premier défi à relever est celui de la production.**

Michel COUARTOU

La démarche peut-elle toutefois nous inspirer pour travailler sur les problèmes de production ?

Pascal GALLARD

Le bailleur, que je représente, est loin d'être le seul à apporter des éléments de solution. Il met à disposition une offre. Mais relever le défi du « Logement d'abord » nécessite de disposer également d'un processus d'accompagnement, voire de gestion adaptée.

Jean-Jacques HAFFREINGUE

Nous avons mené plusieurs expérimentations, en liaison étroite avec des bailleurs (Vilogia et le groupe 3F en particulier), notamment autour des 10 000 logements sociaux accompagnés. La question du logement accompagné et l'accompagnement des publics spécifiques faisaient partie de leur modèle de gestion et d'attribution.

Par ailleurs, les PLAI adaptés sont des mesures sur lesquelles les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage sont particulièrement attendus. **L'enjeu consiste à définir les publics, les accompagnements et la façon de produire, avec les bailleurs sociaux du PLAI adapté.** Sur ce sujet, il est essentiel que nous travaillions main dans la main.

Michel COUARTOU

Pour l'instant, la production de logements sociaux accompagnée reste relativement dérisoire.



Pascal GALLARD

Nous avons travaillé sur le sujet, en 2020 et 2021 pour rendre le PLAI adapté faisable. Nous étions en effet confrontés à une problématique de loyer. Le montage du PLAI adapté dépend du loyer plafond de l'APL, lequel est trop bas pour équilibrer une opération de logement social. **Nous avons obtenu que l'indexation de ce loyer soit annualisée**, alors qu'elle était initialement laissée à l'appréciation du Gouvernement lors de la revalorisation de l'APL. L'indexation était donc ponctuelle, non prévisible et souvent limitée.

De surcroît, dans le cadre d'une mission intitulée « Ouvrir la ville en PACA » et dont l'animation nous a été confiée par nos partenaires depuis deux ans, nous avons édité **un guide du PLAI adapté en région PACA.**

Michel COUARTOU

Pouvons-nous donc espérer une production plus importante dans les années qui viennent ?

Pascal GALLARD

Oui, notamment avec le dernier élément de cette série d'initiatives. L'appel à projets de 10 000 logements HLM accompagnés s'est transformé, depuis 2020, en Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), dont une partie est désormais abondée par les organismes HLM. Nous sommes associés à la gestion de ces fonds, afin de pouvoir mobiliser des partenariats sur l'accompagnement, aussi bien en accès qu'en maintien dans le logement. Peu à peu, des partenariats se nouent sur le sujet de l'accompagnement entre des bailleurs sociaux et des opérateurs de l'accompagnement, ce qui est très important. Il s'agit en outre d'une condition de réussite du PLAI adapté.

Michel COUARTOU

Les bailleurs sociaux construisent peu de pensions de famille.

Pascal GALLARD

Je ne dispose pas d'une vision précise, mais il est vrai que ces opérations sont en nombre limité. Il me semble que cette situation est liée à **la dictature du quantitatif qu'impose la loi SRU**. La loi SRU a d'ailleurs produit des résultats de 2000 à 2015, puis à 2018. Grâce à une mobilisation quantitative de l'ensemble des partenaires, **nous avons atteint 12 000 logements agréés en région PACA**. Mais aujourd'hui, le système s'essouffle, et une application plus fine de ce dispositif, aujourd'hui trop quantitatif, serait bienvenue.

Jean-Jacques HAFFREINGUE

La région PACA figure toujours en première position au regard du nombre de communes en situation de carence. 34 communes sont dans ce cas dans les Bouches-du-Rhône. **Certaines collectivités sont encore réticentes à construire des logements sociaux, alors que 80 % de la population des Bouches-du-Rhône remplit les critères d'accès à ce type de logement.**

Patrick AMICO

Pendant des années, nous avons préféré produire du PLS plutôt que du PLAI. Nous avons donc un déficit à combler au plus vite, d'autant que **personne ne semble prendre conscience de l'incapacité pour les propriétaires de louer, à partir de 2023, les logements qui seront classés en F ou en G** dans le cadre du diagnostic de performance énergétique. Si nous appliquons cette disposition de façon stricte, plusieurs milliers de logements ne pourront plus être loués à Marseille, notamment en centre-ville.

Force est de constater que certains dispositifs vertueux sont pensés en dehors de toute réalité.

Michel COUARTOU

Nous n'avons pas encore évoqué l'outil que constitue le permis de louer. Pourquoi ne pas y recourir davantage ?

David YTIER

Le permis de louer est un dispositif extrêmement intéressant. Nous l'appliquons depuis 2019 dans un certain nombre de rues du quartier de Noailles, autour de la rue d'Aubagne, et nous nous efforçons peu à peu de l'étendre, y compris dans d'autres communes de la Métropole.

Dans ces quartiers, nous nous sommes employés à l'appliquer de la façon la plus sévère, en en faisant un préalable obligatoire à la mise en location d'un bien. Ce dispositif répond à des circonstances exceptionnelles. Nous l'utilisons sur des secteurs restreints, où le parc insalubre atteint des niveaux significatifs.

Depuis que nous l'utilisons dans le quartier de Noailles, une majorité des permis ont fait l'objet d'un refus. 20 % des avis sont favorables ; 20 % sont assortis de conditions.

Nous recourons au permis de louer lorsque nous disposons de dispositifs d'accompagnement, qui permettent, grâce aux aides de l'Agence nationale de l'habitat notamment, de travailler avec le propriétaire pour l'accompagner dans la réhabilitation de son logement.

De surcroît, suite aux nombreux refus que nous avons délivrés, plusieurs dizaines d'immeubles ont fait l'objet de travaux de rénovation. Si ce dispositif est correctement utilisé, un certain nombre de biens sont transformés en logements dignes.

Le permis de louer nécessite des moyens conséquents, recourant l'action des inspecteurs de salubrité et des aides versées aux propriétaires. Mais il produit des effets intéressants. **Nous entendons donc le consolider, avec l'aide de l'Etat.** Notons en effet que **les biens qui font l'objet de location touristique ne sont pas soumis au permis de louer**, ce qui incite les propriétaires de mauvaise foi à transformer leurs locaux – raison pour laquelle **la ville de Marseille a souhaité encadrer le changement d'usage.**



“

Nous recourons au permis de louer lorsque nous disposons de dispositifs d'accompagnement, qui permettent, grâce aux aides de l'Agence nationale de l'habitat notamment, de travailler avec le propriétaire pour l'accompagner dans la réhabilitation de son logement.

”

Jean-Jacques HAFFREINGUE

A ce stade, je souhaite **lancer un appel sur la question du foncier**. Je sais que nous menons un certain nombre de baux à réhabilitation avec les villes de Cassis ou de Martigues par exemple, et que des opérations parviennent à émerger dans des centres-villes anciens. Nous avons visité ce matin la caserne Bugeaud, qui était propriété de l'Etat, et qui nous a permis de reloger 18 ménages. **Un effort collectif me semble nécessaire, afin d'identifier les fonciers qui pourraient être rendus disponibles par les uns et les autres.**

Enfin, **il me semble que l'encadrement des loyers dans le parc privé devient une priorité sur le territoire métropolitain.**

“

Nous disposons désormais d'éléments documentés et procédons au tri des immeubles propriétés de la ville, notamment pour alimenter les opérations qui seront lancées dans le centre-ville dans le cadre du Projet partenarial d'aménagement (PPA).

”

Nathalie DAUSSY

Anthony BARRACO, directeur adjoint de la DDETS, se consacre exclusivement à cette question du foncier. Nous sommes tout à fait transparents pour ce qui est du foncier de l'Etat. Nous sommes parvenus à un accord concernant la caserne Bugeaud. Nous travaillons en outre avec Mme GARINEAU sur le foncier de la ville, ainsi qu'avec la directrice de l'Etablissement public foncier (EPF). Si nous disposions de foncier, les tensions tendraient à diminuer dans l'ensemble de nos dispositifs. **Soyez assurés que nous ne cachons rien.**

Patrick AMICO

À notre arrivée aux responsabilités de la ville de Marseille, nous ne disposions pas de toutes les données sur les propriétés de la ville, qu'il s'agisse du foncier comme des immeubles. Nous disposons désormais d'éléments documentés et procédons au tri des immeubles propriétés de la ville, notamment pour alimenter les opérations qui seront lancées dans le centre-ville dans le cadre du Projet partenarial d'aménagement (PPA). Ce travail de tri débute également pour les terrains propriétés de la ville, **l'objectif étant d'identifier les surfaces qui pourraient être allouées à des opérations de production lourde et les destinations possibles et souhaitables en fonction des zones.**

Michel COARTOU

Ce foncier sera-t-il utilisé pour des logements d'urgence ?

Patrick AMICO

Le logement d'urgence, le Logement d'abord et le logement des Roms font partie des destinations possibles. **Nous souhaitons initier une logique de production de logements programmée à Marseille, laquelle a disparu.** Les 17 concessions d'aménagement actuelles, opérées par SOLIHA, sont en voie d'achèvement.

Michel COARTOU

La Ville de Marseille a achevé l'inventaire de son patrimoine foncier et est donc disposée à travailler avec SOLIHA. David YTIER, qu'en est-il du foncier de la Métropole ?

David YTIER

Je doute que la Métropole dispose de foncier en quantité. Toutefois, sur les 1 000 hectares du centre-ville de Marseille concernés par le projet partenarial d'aménagement, nous avons recensé les surfaces appartenant à la Métropole. Nous aboutissons à une centaine d'immeubles. Nous pourrions y conduire des opérations de réhabilitation afin d'y loger les personnes délogées des immeubles en réhabilitation dans le centre-ville, ou d'y construire des logements sociaux pour en augmenter le nombre dans le centre-ville de Marseille.

Pascal GALLARD

Sur le sujet du foncier, citons la réussite de l'appel à projets fonds friches engagé en 2021 et qui est reconduit. Celui-ci a permis de soutenir un certain nombre d'opérations de logement social, avec le concours de l'Etablissement public foncier de PACA.

De nombreux organismes HLM s'interrogent par ailleurs sur la possibilité de surélever des bâtiments, afin de créer des logements sans consommer de foncier. Ce type de montage pourrait être envisagé dans les centres anciens, sous réserve de la qualité du bâti.

Nous avons demain une séance de travail avec la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN), récemment créée. Je fonde beaucoup d'espoir sur le travail que pourront mener ce nouvel opérateur et les bailleurs sociaux sur le foncier.

Michel COARTOU

Si les pistes sont nombreuses, je crains que, dans l'immédiat, le blocage persiste. J'invite désormais les participants présents dans la salle à poser des questions.

Christian NICOL

Fédération SOLIHA

Les propos tenus aujourd'hui au sujet de la loi SRU me surprennent. En tant qu'administrateur du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), qui distribue les fonds pour les constructions HLM, je rappelle que la région PACA est la seule région à ne pas consommer la moitié de la dotation qu'elle reçoit chaque année. Les dotations de l'Anah sont également loin d'être entièrement consommées.

J'ai par ailleurs produit un rapport à la demande du Premier ministre et du préfet de région, qui s'inquiétaient du délabrement du centre-ville de Marseille. **Ce rapport a démontré que les logements indignes étaient en grand nombre. Le taux de logements indignes est sans doute le plus élevé de France, particulièrement en centre-ville.**

Ce rapport est resté sans suite. En 2018 toutefois, lors de l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne, chacun a soudain estimé que le rapport était pertinent. Les services de la ville ont commencé à examiner tous les immeubles et ont pris la mesure de la situation. 700 immeubles ont ainsi été vidés, avec un préavis de 24 heures, générant ainsi près de 4 000 délogés.

J'ai constaté ce matin que les travaux n'avaient pas commencé dans les immeubles évacués lors de la première vague. **SOLIHA gère une situation dite provisoire, mais qui ne l'est pas, car la réintégration est impossible tant que les travaux n'auront pas été réalisés.** Il me semble que nous devrions affecter à chacun de ces immeubles un opérateur chargé de vérifier que les travaux sont faisables et d'assurer le suivi des travaux.

Michel COUARTOU

Je crois savoir que la Ville est responsable en matière de péril.

Christian NICOL

La Ville est responsable de l'identification du péril, mais l'aide aux travaux à destination des propriétaires relève de la Métropole.

Patrick AMICO

Une fois qu'un immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril, il ne peut plus être ni habité ni loué, et ses occupants sont relogés aux frais du propriétaire, via des dispositifs divers, dont le dispositif que nous proposons en lien avec SOLIHA.

Toutefois, **ces immeubles sont souvent des copropriétés. Or la réalisation de travaux dans des copropriétés prend un certain temps.** La Ville procède à la mise en sécurité des immeubles pour garantir qu'ils ne s'effondreront pas. Les actions suivantes relèvent d'autres logiques – Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), financements de l'Anah, etc. — que la ville de Marseille ne maîtrise pas. La seule action à notre main consiste à orienter le propriétaire vers les dispositifs existants.

“

Le travail à mener est colossal et complexe. Mais une dynamique est en place et nous basculerons dans l'opérationnel dès 2022. D'ici là, les dossiers doivent être présentés à l'ANRU II.

”

Il arrive également, depuis septembre 2020, que **nous procédions à des travaux d'office en lieu et place du propriétaire**, pour faire des travaux de mise en sécurité de l'immeuble. De surcroît, nous signalons au procureur les propriétaires indécidés.

Les dispositifs existants sont les dispositifs de droit commun, les dispositifs liés aux OPAH, les dispositifs liés au plan partenarial d'aménagement du centre-ville et à la présence de ces immeubles dans des îlots démonstrateurs dans lesquels des travaux d'étude sont en cours. Certains de ces immeubles font l'objet de déclarations d'utilité publique, d'autres non.

David YTIER

Je précise tout d'abord qu'il existe une OPAH-RU centre-ville. **Mais la véritable problématique tient au fait que nous avons souvent affaire à des immeubles confrontés à des difficultés juridiques.** Il ne suffit pas de repérer un immeuble et de décider de sa réhabilitation. Les copropriétaires ne sont pas toujours présents sur place, ne souhaitent pas faire de travaux ou ne sont pas en capacité de fournir le reste à charge. Il arrive également que les copropriétés ne soient pas constituées. Quant aux marchands de sommeil, ils maîtrisent tous les ressorts juridiques et savent comment ne pas porter les travaux tout en encaissant les loyers.

Le travail attendu sera porté notamment par la Société publique locale d'aménagement d'intérêt local (SPLA-IN). Cet outil de travail commun manquait jusqu'à présent. Il permettra, dès l'année prochaine, de porter les réhabilitations dans les quatre îlots prioritaires, et, dans un premier temps, dans la centaine d'immeubles évoqués précédemment, qui sont aujourd'hui la propriété de la Métropole ou de ses concessionnaires.

Le travail à mener est colossal et complexe. Mais une dynamique est en place et nous basculerons dans l'opérationnel dès 2022. D'ici là, les dossiers doivent être présentés à l'ANRU. Les OPAH, aujourd'hui animées par la Métropole, seront transférées à la SPLA-IN. Nous devons également rendre visite à l'ensemble des propriétaires et les accompagner. Nous avons prévu de désigner des référents par îlot pour ce faire.

Michèle TROJANI

Présidente de l'ADRM

Depuis le début, vous faites état, au fond, de votre impuissance politique. Vous prévoyez donc de donner à SOLIHA et au réseau associatif présent sur le terrain, les moyens d'agir. **Je vous invite à tenir compte du tissu associatif et nous compterons ensuite sur vous pour garantir des avancées.**

David YTIER

Je rappelais tout à l'heure la nécessité d'avancer conjointement. Nous aurons besoin de SOLIHA et de tous les partenaires associatifs. Tel est notre état d'esprit. **Le collectif est la seule clé de la réussite.**

Nathalie DAUSSY

Nous travaillons nous aussi avec les associations. Il serait impensable d'agir autrement. Et je tiens à souligner que nous travaillerons également avec les habitants eux-mêmes.

Patrick AMICO

La charte du relogement constitue un excellent exemple de la collaboration que nous pouvons avoir avec les associations et les collectifs. Suite aux effondrements de la rue d'Aubagne, ce document a été imposé à la fois par les collectifs et par l'Etat. La Ville a rapidement compris qu'il s'agissait d'une nécessité absolue. La charte a fonctionné durant un an, avant une remise à plat complète. Les négociations, très longues, ont permis de réécrire cette charte, qui conditionnera la vie de milliers de personnes pendant des mois, voire des années. Elle a été coproduite, et sera cosignée par la Ville, les collectifs et les associations.

Notre logique consiste bien à travailler de concert avec les acteurs de terrain qui représentent et assistent les populations.

Nathalie DAUSSY

La charte n'a pas été imposée par l'Etat. La Ville a participé aux négociations. Je souhaitais le souligner.

Michel COUARTOU

Christian DUBOIS, vous êtes président de Nexity non profit, qui travaille avec SOLIHA. Je souhaite vous donner la parole pour que vous nous expliquiez votre action.

Christian DUBOIS

Président de Nexity non profit

Nous sommes un partenaire de la première heure de SOLIHA au niveau national. Nexity non profit est une structure de Nexity, qui a vocation à aider les associations à créer des logements solidaires, essentiellement des pensions de famille, mais aussi des centres d'hébergement d'urgence, des logements pour les travailleurs saisonniers ou encore des locations saisonnières.

Nous avons aujourd'hui quelques réalisations, dont une à la Ciotat avec la Fondation Abbé Pierre. En France, une dizaine

de projets sont en cours de construction, dont deux à Arles. Une cinquantaine de projets sont en cours. Etant moi-même Marseillais d'adoption, je pousse les activités de Nexity non profit au sein de la région. Nous pouvons en outre compter sur l'appui d'associations très performantes.

Je souhaite interpeller les élus sur un point. **La création d'une pension de famille n'est pas si complexe.** Cela nécessite de trouver un terrain – ce qui est le métier du promoteur immobilier au quotidien, d'identifier une association et l'aide de l'Etat. L'élus, qui accorde un permis de construire, constitue le dernier acteur de cette chaîne. Nous ne pouvons pas agir sans les élus. Or si nous avons le devoir d'être exigeants sur la qualité architecturale de nos constructions, notamment pour ces produits et pour ces publics qui ont besoin de voir qu'ils sont considérés, il serait souhaitable que la Ville se penche avec un peu plus de diligence sur les dossiers de permis de construire des pensions de famille, notamment sur les territoires du Logement d'abord. Nous avons aujourd'hui trois dossiers en cours d'instruction à Marseille.

Patrick AMICO

Il y a certes un permis de construire à obtenir, mais aussi un agrément de logement social et une garantie d'emprunt. Chaque fois que la décision est débattue dans les instances délibérantes, l'opportunité du projet est examinée. Toutes ces étapes sont délicates, mais nous avons besoin de tous les territoires, lesquels apporteront leur contribution à ce projet en prenant une décision favorable.

Michel COUARTOU

J'invite maintenant Hélène PELISSARD à clore cette rencontre. La ministre du Logement, Emmanuelle WARGON, nous a envoyé un message vidéo que nous diffuserons ensuite. Elle nous encourage à travailler dans le sens qui est le nôtre.





HÉLÈNE PELISSARD
PRÉSIDENTE DE LA
FÉDÉRATION SOLIHA

PROPOS CONCLUSIFS

Hélène PELISSARD

Monsieur le Maire adjoint de Marseille, monsieur le Vice-Président, monsieur le Directeur interministériel, Mesdames et Messieurs, chers amis de SOLIHA, chers amis partenaires, quel plaisir de se retrouver et de pouvoir échanger ! C'est avec beaucoup de bonheur que je suis présente ici.

Cette journée s'inscrit dans **la campagne nationale « Les Clés de la solidarité » que SOLIHA a lancé du 11 au 17 octobre 2021**, pour plusieurs raisons. De nombreuses opérations ont été organisées au cours de la semaine : un webinar avec des propriétaires du parc privé, des rencontres des associations avec les propriétaires bailleurs et les institutionnels, des visites de logements à bas loyer, des visites de pensions de famille et des réunions des chambres de propriétaires. Nous avons par ailleurs souhaité faire de cette semaine un moment de communication. Ainsi France Inter et France Info relaient actuellement notre annonce invitant les propriétaires bailleurs du parc privé à nous rejoindre. En effet, **nous ne pourrons pas régler le problème du Logement d'abord sans le parc privé.**

Cela, monsieur le Délégué interministériel, vous l'avez parfaitement compris. Vous avez lancé ce plan quinquennal du Logement d'abord, que nous avons applaudi des deux mains. Nous sommes, dans ce cadre, l'un de vos partenaires privilégiés et souhaitons le rester en renforçant notre action à vos côtés.

“

Vous avez lancé ce plan quinquennal du Logement d'abord, que nous avons applaudi des deux mains. Nous sommes, dans ce cadre, l'un de vos partenaires privilégiés et souhaitons le rester en renforçant notre action à vos côtés.

”



En quoi SOLIHA peut-elle vous aider ? Nous exerçons cinq métiers. Le cadre stratégique « CAP 25 ! » que nous avons mis en place nous aide à modéliser un système nous permettant d'exercer ces cinq métiers sur l'ensemble du territoire métropolitain, ainsi qu'en Outre-Mer, pour répondre à votre plan d'action.

En synthèse de nos échanges de ce jour, il me semble que nous pourrions peut-être **nous fixer une feuille de route, commune à l'Etat, l'Anah et SOLIHA**. Nous demandons à l'Anah, à l'Etat et aux collectivités locales de **nous apporter sécurisation et simplification**. Concernant la sécurisation, la réforme du SIAO devrait nous offrir une meilleure visibilité. Nous en avons besoin. Nous devons connaître, dès le début d'année, les mesures et les financements dont nous bénéficierons. Il s'agit d'un point important, à la fois pour la confiance que nous entretenons avec l'Etat et pour la programmation de nos actions. Nous avons également besoin de simplification dans les mesures proposées par le Gouvernement ainsi que dans nos relations avec l'Anah. Nous devons pouvoir anticiper la façon dont nous travaillerons et il est important de mettre un terme au *stop-and-go*.

Nous sommes très enthousiastes à l'égard du plan Le Logement d'abord, qui correspond à notre ADN. **Chez SOLIHA, nous sommes tous convaincus de la nécessité pour chacun de pouvoir bénéficier d'un toit digne**. Nous avons en revanche besoin de sérénité pour pouvoir continuer à vous aider. Toutes mes équipes me le disent ; je me dois donc de relayer ce message ce jour.

De notre côté, nous prendrons des engagements. Vous avez demandé plus de professionnalisation. Il me semble que nous sommes d'ores et déjà reconnus pour celle-ci. Mais nous avons peut-être besoin d'aller plus loin en matière d'accompagnement. Notre problème est bien souvent celui du recrutement. Sur ce point, nous pourrions peut-être œuvrer ensemble pour recruter davantage de personnels, sécurisés par des financements. Quoi qu'il en soit, **nous nous engageons à aller plus loin dans la professionnalisation, ainsi que dans l'évaluation**.

Je vous remercie pour les 3 000 mesures supplémentaires. Il nous faut poursuivre le travail pour être plus performants et pour relever le défi considérable du Logement d'abord. Nous resterons, pour l'Anah, la DIHAL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) et l'ensemble des partenaires présents, des partenaires attentifs et volontaires. Les bénévoles membres des gouvernances de SOLIHA seront aux côtés de leurs salariés pour apporter un toit à chacun de nos concitoyens, ce qui est, je crois, l'honneur de notre République.

Je tenais enfin à remercier Jean-Jacques HAFFREINGUE et Philippe OLIVIERO. Vous avez participé à l'Appel à manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre du Logement d'abord. Nous avons pu observer avec intérêt ce que vous avez mis en place au sein de SOLIHA Provence. Je vous remercie pour votre accueil. **Nous avons choisi Marseille pour évoquer le Logement d'abord car nous savions qu'il s'agissait d'un des meilleurs exemples que SOLIHA pouvait apporter**.

Dans les deux tables rondes, la dernière en particulier, j'ai observé **une confiance et l'envie de travailler ensemble**. Pour SOLIHA, pour le travail que nous avons à mener, pour le défi qu'il vous faut relever à Marseille, il faut que nous puissions conserver cette confiance. Il s'agit à mon sens du plus beau mot et de la meilleure façon de répondre à nos défis.

Je remercie l'ensemble des participants d'avoir fait ce déplacement. Au nom de SOLIHA et de notre Conseil d'administration, je souhaite vous faire part de notre grande satisfaction d'être là et d'avoir partagé ce moment avec nous.

Michel COUARTOU

Je vous propose maintenant d'écouter le message vidéo envoyé par la ministre du Logement Emmanuelle WARGON qui clôturera notre colloque. Je rappelle que l'inauguration du nouveau siège de SOLIHA Provence est prévue immédiatement après.



EMMANUELLE WARGON
MINISTRE DU LOGEMENT

CLÔTURE

Emmanuelle WARGON

Madame la Présidente, chère Hélène PELISSARD, monsieur le Directeur général, cher Michel PELENC, Mesdames et Messieurs, je suis très heureuse de clôturer cette journée consacrée au Logement d'abord. Je remercie chaleureusement SOLIHA pour l'organisation de cette rencontre et de la campagne « Les Clés de la Solidarité ». **Je salue en outre votre investissement auprès des personnes les plus vulnérables et votre engagement dans le Logement d'abord.**

Le Logement d'abord est un nouveau modèle et **un nouveau regard porté sur les personnes sans domicile fixe**. Il n'est plus question de décider à leur place. Nous leur permettons aujourd'hui de choisir et de décider elles-mêmes ce que sera leur parcours d'insertion, en les aidant sans attendre à trouver un logement pérenne, durable et dans lequel elles peuvent se projeter.

Ce modèle, que nous avons choisi en 2018, fonctionne et permet d'obtenir des résultats très encourageants. Depuis le lancement du plan Logement d'abord, 280 000 personnes ont accédé à un vrai logement depuis la rue ou une structure d'hébergement.

“

Le Logement d'abord est un nouveau modèle et un nouveau regard porté sur les personnes sans domicile fixe. Il n'est plus question de décider à leur place. Nous leur permettons aujourd'hui de choisir et de décider elles-mêmes ce que sera leur parcours d'insertion (...)

”

Evidemment, les personnes à la rue et en centres d'hébergement sont encore bien trop nombreuses. Nous devons collectivement continuer à travailler pour créer plus de logements sociaux et de logements accompagnés, assurer une meilleure mobilisation du parc privé et ainsi accélérer la fluidité de l'hébergement vers le logement. **Les pensions de famille sont par exemple un très bel outil qui doit se développer davantage.** Elles permettent à la fois d'avoir un toit et une intimité, et de ne pas être seul, grâce à l'aménagement de lieux collectifs et à la présence des hôtes.

Notre objectif en 2018 était de créer 10 000 places de pensions de famille ; nous en avons créé 5 000 à ce stade. Chaque pension de famille est une réussite, mais ce chiffre montre que nous ne sommes pas allés assez loin. Je sais que de nombreux projets sont en cours, et que nous en inaugurerons de nombreuses en 2021 et dans les deux années qui suivent. Nous devons continuer à les développer avec les maires, les bailleurs et les associations. Vous le savez, le financement de l'Etat est garanti, en investissement comme en fonctionnement.

Nous devons également créer plus de places en intermédiation locative sociale. 28 000 places ont été créées depuis le début du quinquennat. Nous atteignons nos objectifs, et ce dispositif fonctionne. Je pense que nous pouvons en créer beaucoup plus. Je sais pouvoir compter sur les associations pour travailler à mes côtés et augmenter le nombre de places de logements accompagnés.

Vous êtes aujourd'hui réunis pour travailler sur ces sujets à Marseille, qui a été la pionnière du programme Un chez soi d'abord. C'est à partir des résultats constatés ici que nous avons décidé de diffuser ce programme, avec un déploiement dans plus de vingt villes et 2 000 places ouvertes. A Marseille, SOLIHA est en charge du relogement des ménages évacués à la suite des arrêtés de péril, notamment après le drame de la rue d'Aubagne. **Je vous remercie pour l'accompagnement au quotidien de ces personnes et pour l'aide que vous leur apportez depuis leur mise à l'abri jusqu'au relogement effectif.**

De nombreuses actions ont d'ores et déjà été entreprises et les défis restent importants. Nous maintiendrons la mobilisation collective afin de trouver des solutions pour les ménages sinistrés.

Cette mobilisation pour le relogement et l'intervention sur l'habitat dégradé au centre de Marseille sont au cœur d'un projet partenarial d'aménagement. En effet, pour permettre à tous d'avoir un toit, **la politique du logement est nécessairement partenariale.** L'Etat ne peut intervenir seul et doit travailler main dans la main avec les collectivités locales. La Métropole et la Ville de Marseille ont ainsi décidé de s'engager l'année dernière, non seulement dans ce projet partenarial d'aménagement, mais, plus globalement, dans la politique de Logement d'abord. Marseille est désormais un nouveau territoire de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord et engage des moyens pour lutter avec l'Etat contre le sans-abrisme.

Je crois beaucoup en ce partenariat qui nous permettra d'aller plus loin et plus vite dans le développement du Logement d'abord à Marseille comme sur tout le territoire.

Je vous remercie tous et toutes de votre engagement et de votre mobilisation : associations, bailleurs, collectivités locales et services de l'Etat. **C'est en réunissant nos compétences et nos énergies que nous parviendrons à réduire significativement le nombre de personnes sans logement ou mal-logées en France.**

“

(...) pour permettre à tous d'avoir un toit, la politique du logement est nécessairement partenariale. L'Etat ne peut intervenir seul et doit travailler main dans la main avec les collectivités locales.

”





VISITES D'OPÉRATIONS

CONDUITES PAR SOLIHA PROVENCE ET LEURS PARTENAIRES

En introduction de la Rencontre nationale sur le Logement d'abord, SOLIHA Provence a organisé la visite de 5 opérations conduites en partenariat à Marseille :

- 1** Accompagnement et relogement des ménages évacués suite à des arrêtés de péril à Marseille. Visite des logements de la Caserne Bugeaud qui ont été mis à disposition de SOLIHA Provence, par l'État, pour reloger des ménages évacués.
- 2** Mineurs non accompagnés. Visite du foyer d'accueil de mineurs non accompagnés.
- 3** Une pension de famille avec l'ADRM. Elle accueille, le temps qu'ils le souhaitent, 24 résidents, femmes et hommes isolés et familles monoparentales, sortant d'hébergement d'urgence ou de parcours locatif difficile.
- 4** « Un chez soi d'abord ». Présentation du dispositif et des modalités de prise en charge pérenne des personnes durablement sans-abri, souffrant de troubles psychiques sévères, et échappant aux dispositifs classiques.
- 5** Un lieu de répit, alternatif à la psychiatrie. Ce programme d'hébergement repose sur l'accompagnement par des pairs, afin de pouvoir accueillir au mieux des personnes sans abri en situation de crise psychique.



ACCOMPAGNEMENT ET RELOGEMENT DES MÉNAGES ÉVACUÉS SUITE À DES ARRÊTÉS DE PÉRIL À MARSEILLE **LA CASERNE BUGEAUD**

Le 5 Novembre 2018, près de 520 immeubles ont été évacués suite au drame de la rue d'Aubagne, laissant sans logement environ 4 000 personnes. SOLIHA Provence s'est mobilisé dès le départ pour héberger les ménages évacués mais aussi pour trouver des solutions logements pérennes à ceux qui en avaient besoin.

L'État a mis à disposition de SOLIHA Provence dans le cadre d'une convention d'occupation précaire 18 logements collectifs du T2 au T5 répartis sur 3 bâtiments sur un terrain de 4.974m. Ces logements permettent d'accueillir des ménages évacués de leur logement dans le cadre de la prestation d'assistance et d'accompagnement au relogement confiés à SOLIHA Provence depuis fin 2018. Tous les logements ont été rénovés et meublés par SOLIHA Provence. A ce jour tous les logements sont occupés.



Sandra Bensimon

*Directrice du service mission
accompagnement et relogement
des personnes évacuées à Marseille*

Danièle Mondino

Administratrice à SOLIHA Provence



“ Suite à l’effondrement des immeubles de la rue d’Aubagne, 520 immeubles ont été évacués et plus de 4 000 personnes sont entrées dans un parcours d’hébergement qui dure en moyenne 13 mois.

SOLIHA assure l’accueil et l’accompagnement de ces personnes, souvent en situation de précarité ou fragilisées, qui vivaient principalement dans les arrondissements centraux de Marseille. SOLIHA a eu la charge de capter du logement. Nous avons obtenu 1 500 propositions de logements et 650 baux ont pu être signés. Ces logements ont été captés pour les deux tiers auprès des bailleurs sociaux.

En tout, ce sont 670 ménages qui ont bénéficié d’un logement temporaire et 195 d’un relogement définitif, dont une centaine via un transfert de bail.

À ce jour, parmi les 600 familles toujours évacuées : 1/3 relève d’un parcours vers un logement définitif et les 2/3 sont en attente des travaux dans leur logement, en vue d’un retour à domicile.

Si les évacuations ont diminué, elles restent toujours présentes sur la ville.

La Caserne Bugeaud, qui a été mise à la disposition de SOLIHA Provence par l’État, a été rénovée par SOLIHA. Elle permet actuellement de reloger 18 familles. ”



LE FOYER D'ACCUEIL DE MINEURS NON ACCOMPAGNÉS

SOLIHA Provence a ouvert un foyer d'accueil pour Mineurs non accompagnés (MNA) d'une capacité de 35 places dans un ancien hôtel à Marseille qui a été rénové en 2020.

Les jeunes ont dû migrer dans des conditions très difficiles, avec un parcours traumatique. L'objectif du dispositif est donc de les accompagner avec une équipe socio-éducative qui leur permettent, d'abord, de redevenir des adolescents, puis de leur donner les moyens de déchiffrer les codes de leur terre d'accueil.

Ainsi, un accompagnement quotidien est présent pour que les jeunes puissent se sentir en sécurité, chez eux. Progressivement, l'équipe pluridisciplinaire (éducateurs, psychologue, maitresse de maison, agent de propreté, veilleurs et conseillère en insertion professionnelle) les accompagnent dans la création de leur projet professionnel et personnel. La totalité des mineurs est scolarisée, et environ 90% sont en formation qualifiante.

Ce foyer a ouvert très récemment, le 8 février 2021, et l'équipe accompagne désormais plus de 70 jeunes (35 dans le foyer, 29 dans des appartements extérieurs, et 9 avec des familles d'accueil). Les jeunes sont confiés au dispositif par l'aide sociale à l'enfance sur décision du juge parce qu'ils sont mineurs et doivent être protégés. Ainsi, ils sont accompagnés jusqu'à leurs 18 ans, avec la possibilité d'une prolongation en « contrat jeune majeur » pour assurer leur éducation. Le dispositif est financé par le conseil départemental des Bouches du Rhône.





Gilles Aspinas

Directeur « Mineurs non accompagnés »
SOLIHA Provence

Christel Grand-Pau

Chef de service du Foyer MNA

“ Le projet MNA est né d’un constat simple et évident qui nous sautait aux yeux : il y avait des mineurs qui étaient à la rue, qui pouvaient y rester plusieurs mois alors qu’ils n’avaient pas à y être ! Il y avait un trou dans la protection de l’enfance. À partir de là, on a commencé à travailler sur un projet pour pouvoir mettre à l’abri ces jeunes. SOLIHA Provence a soutenu ce projet envers et contre tout. Nous avons répondu à un appel à projet et nous avons été retenus.

Ce projet se divise en 3 parties :

- > Un foyer, endroit qu’on a souhaité très « cosy », chaleureux pour que les jeunes puissent se sentir bien et en sécurité.
- > Une partie appartements où les jeunes doivent glisser vers l’autonomie et commencer à vivre leur vie, à assumer leur quotidien.
- > Une partie hébergement en famille qui est une expérimentation et une réponse à la demande de la société civile qui s’était fortement mobilisée sur cette question des MNA.

“

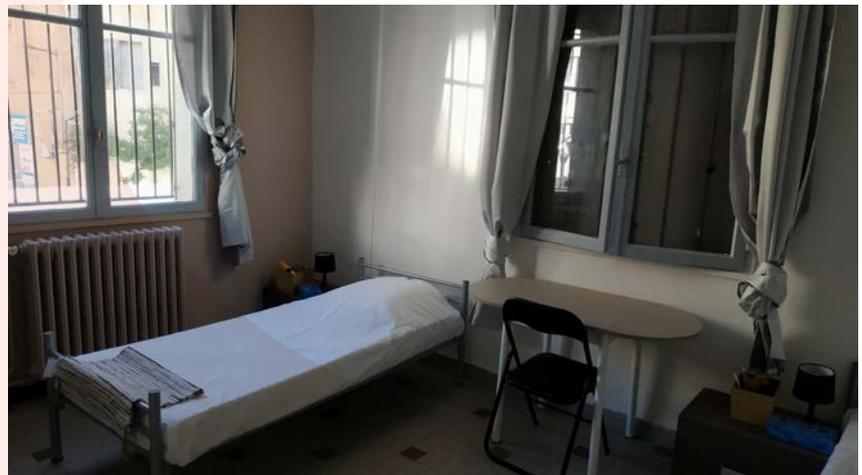


Ce projet offre ainsi un panel de possibilités.

Nous sommes habilités pour 65 jeunes mais actuellement nous en avons 71 parce que les besoins sont énormes. Nous sommes montés un peu au-delà de notre habilitation. Actuellement, tous les jeunes sont scolarisés, à l'exception de deux qui ne le sont pas encore.

Il est impossible de quantifier le nombre de jeunes qui sont actuellement à la rue, mais cela se compte en centaines. Les chiffres fluctuent trop rapidement. Au niveau des Bouches-du-Rhône, on est en moyenne à 2 mois à la rue avant une prise en charge, mais cela peut monter jusqu'à 4-5 mois.

Ce projet a été monté pour répondre à un problème qui était nouveau et qui était intolérable. ”







LA PENSION DE FAMILLE ADRIM

La pension de famille se situe en centre-ville de Marseille dans le quartier de la Gare et est composée de 16 appartements pour une capacité d'hébergement de 24 personnes. Elle accueille des femmes et des hommes isolés ainsi que des familles monoparentales. Une des caractéristiques d'une pension de famille est l'animation d'une vie collective par un référent qui aura pour mission d'animer la vie quotidienne, de rester à l'écoute des résidents et de servir de relais en cas de besoins avec les partenaires sociaux ou professionnels de santé.

L'entrée en pension de famille engage donc le résident à travailler sur son projet de vie et à participer activement à sa réalisation par le biais d'accompagnement individuel et la participation à des activités collectives. Les habitants peuvent y séjourner autant que temps qu'ils le souhaitent. L'objectif est de favoriser la réadaptation à la vie quotidienne afin d'obtenir, à terme, un logement autonome. La Fondation Abbé Pierre est propriétaire du bâti.

La pension de famille de l'ADRIM a été la 1^{ère} à Marseille.



Pierre Berenguer

Directeur de l'ADRIM,
membre du Mouvement SOLIHA

Isabelle Tardivo

Responsable du secteur habitat et
développement

“ Une pension de famille c'est :

- > Une ambiance familiale
- > Une taille humaine
- > Des logements autonomes mais accompagnés
- > La création de lien social
- > Une reconstruction progressive au rythme des différentes personnes qui viennent y loger

“

L'ADRIM gère cette pension de famille depuis 2003. Il s'agissait alors du 1^{er} projet de pension de famille à Marseille.

D'un point de vue technique, la pension de famille est un bâtiment en R+5 avec des espaces collectifs, une salle commune, une buanderie, une salle de sport qui permettent de se rencontrer et de se reconstruire individuellement à travers du collectif. Elle comporte également 16 logements très sociaux (9 T1, 6 T2 et 1 T3) qui permettent d'accueillir un public varié : à la fois des personnes isolées, des hommes et des femmes sans distinction d'âge, des familles monoparentales avec un ou deux enfants.

Les personnes logées doivent avoir un minimum de revenu car la pension de famille c'est du logement autonome où les personnes apprennent petit à petit à être autonome avant de partir, en fonction de leur rythme, vers du logement plus classique.

Les espaces collectifs, qui sont en libre utilisation, permettent à l'équipe, constituée de travailleurs sociaux, de gestionnaires, de personnel technique et d'entretien, de proposer des animations. Ces activités collectives vont permettre aux personnes de réapprendre les gestes de la vie quotidienne. ”





UN CHEZ SOI D'ABORD

Initié par l'État en 2011, l'expérimentation « Un Chez soi d'abord » est destinée à changer radicalement la modalité de prise en charge des personnes durablement sans-abri, souffrant de troubles psychiatriques sévères, et échappant aux dispositifs classiques.

Il s'agit de proposer un accès direct dans un logement ordinaire depuis la rue moyennant un accompagnement soutenu et pluridisciplinaire au domicile. En Novembre 2020, un élargissement du Groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS) a permis l'intégration de 4 nouveaux membres : le Centre hospitalier Édouard Toulouse, l'association Bus 31/32, l'association Addiction Méditerranée et le Groupe SOS. Partenaire historique du programme expérimental, SOLIHA Provence assure le volet logement, soit la gestion locative de 150 logements, pour les 2 équipes actuellement constituées.

Katy Massol
Administratrice

Mohamed Kathala
coordinateur Un chez soi d'abord



“ Il faut rappeler que 4 sites pilotes ont expérimenté le programme « Un chez soi d'abord » en 2011 : Lille, Paris, Toulouse et Marseille. Ces deux dernières villes l'ont expérimenté avec les associations SOLIHA.

En ce qui concerne Marseille, l'expérimentation a été portée par SOLIHA avec d'autres acteurs : Habitat alternatif, pour l'accompagnement social, et l'APHM sur le volet santé et addiction. Le dispositif s'est élargi à d'autres territoires et notre dispositif a pris la forme, en 2017, d'un groupement de coopération social et médico-social. SOLIHA Provence et Habitat alternatif assurent la coordination de ce groupement en alternance sur une période de 18 mois chacun. En 2020, l'objectif du « Un chez soi d'abord » à Marseille a élargi le dispositif à 100 nouveaux logements et 4 nouveaux membres sont venus rejoindre le groupement.

Aujourd'hui, après 10 ans d'existence, nous logeons 150 personnes grâce à nos deux équipes et 100 autres personnes devraient l'être d'ici fin 2022. ”



LE LIEU DE RÉPIT

À Marseille, le Lieu de répit est un lieu de vie communautaire, un « habitat temporaire participatif », pensé par et pour des personnes sans domicile touchées par des troubles psychiques.

L'endroit se veut une alternative à l'hospitalisation sous contrainte et un accompagnement à la résolution de crise. Il est porté par l'association JUST (Justice and union toward social transformation) et financé par l'Agence régionale de santé Paca et la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie. L'objectif recherché est le rétablissement, à savoir un apprentissage de la vie avec la maladie au sein de la communauté, où les pairs peuvent s'entraider, partager leur stratégie, afin de retrouver un projet individuel et social. Le Bâti est propriété de SOLIHA Provence par bail à réhabilitation avec l'APHM.





Christine Charnay

Directrice du Pôle développement et innovation sociale

Ismaël Bechla

Coordinateur du dispositif Lieu de Répit – Association First

“ Le Lieu de répit est une aventure que nous avons commencée de façon collective. Il est né d’une collaboration avec l’Assistance publique des hôpitaux de Marseille qui avait 4 bâtiments à réhabiliter. Elle les a confiés à SOLIHA Provence dans le cadre d’un bail à réhabilitation. Ils sont aujourd’hui tous remis en état. Le projet a été initié en 2008, les travaux ont commencé en 2015 et les bâtiments ont été livrés début 2016. Le projet a démarré en 2017 et fonctionne depuis un an et demi de façon stable.

Aujourd’hui, c’est un lieu vivant d’expérimentation et d’innovation, qui bénéficie d’une recherche, financée par l’ARS.

Il dispose de 10 places d’accueil avec 6 à 8 personnes qui sont accueillies en même temps. Elles sont accompagnées par une équipe de médiateurs de santé présents tous les jours de 9h à 21h avec une astreinte téléphonique la nuit.

En moyenne, 30 à 40 personnes sont accueillies par an, soit une centaine depuis le début du projet. Les hébergements, de courte durée, sont une alternative à l’hospitalisation. Ils évitent le passage par la case urgence et l’hospitalisation sous contrainte éventuellement.



Ce lieu est à ce jour unique en France. L'idée, avec la recherche en cours, est l'essaimage de cette expérimentation réussie à Marseille avec le Lieu de Répit. La recherche comporte une partie terrain et une partie économique et médico-économique quantitative et qualitative. Par ailleurs, SOLIHA Provence a pu, grâce à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, envoyer un groupe de travailleurs pairs en Finlande et à Berlin. Cet échange a permis un partage d'expérience avec des mouvements antipsychiatrie sur les méthodes alternatives de prise en charge des personnes souffrant de crises psychiques.

”





SOLIHA.fr



0 801 01 02 03

Service & appel
gratuits

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT