

## Compte-rendu du Comité de coopération n°15 28 juin 2022

L'accompagnement au logement des personnes en situation de grande précarité :  
entre nécessité et impossibilité, quelles voies créer ?

### Personnes présentes :

Prénom	Nom	Structure	Fonction	Mail	Téléphone
Tiffany	Raulin	Marseille Habitat	Conseillère sociale	Tiffany.raulin@marseillehabitat.fr	04.91.15.49.07
Céline	Lavagna	Marseille Habitat	Conseillère sociale	Celine.lavagna@marseillehabitat.fr	04.91.15.49.16
Waguih	Morcos	Mairie 1-7	Stagiaire du cabinet	Waguih.morcos@etu-univ-amu.fr	06.69.29.22.01
Franck	Faberon	Cépar	Educateur et co-responsable	contact@cepar.fr	06.21.67.76.71
Marie-Laure	Brune	Cépar	Educatrice et co-responsable	contact@cepar.fr	06.46.36.90.73
Florence	Chartrain	SIAO	Référente Pôle Logement	f.chartrain@siao13.fr	06.20.21.04.53
Marie-Aimée	Pignatel	SIAO	Animatrice réseau	Ma.pignatel@siao13.fr	06.49.93.62.38
Bérandère	Caillet	SIAO	Référente parcours	b.caillet@siao13.fr	06.13.06.24.40
Florian	Gay	Cépar	Educateur et co-responsable	contact@cepar.fr	06.21.76.90.34
Maxence	Vanbaelinghem	Gépij	Personne accompagnée	maxence.valentin.caron@gmail.com	06.66.86.28.56
Clarisse	Borja	ESF Service	CESF	Esf.services.cborja@gmail.com	04.91.21.00.80
Laetitia	Baars	ESF Service	CESF	Esf.services.lbaars@gmail.com	04.91.21.00.80
Roumaïssa	Mimar	Gépij	Personne accompagnée		
Marie	Martin-Raget	Fondation de France	Bénévole Habitat	marie.martin-raget@wanadoo.fr	
Elsa	Pisaroni	Vertige	Directrice	<a href="mailto:Elsa.pisaroni@edhec.com">Elsa.pisaroni@edhec.com</a>	
Ewa	Kazinsky	CD 13	Cadre sociale	<a href="mailto:Ewa.kazinsky@departement13.fr">Ewa.kazinsky@departement13.fr</a>	
Marta	Stalla		Architecte et urbaniste	marta3099@gmail.com	
Olivier	Terri	Plaine Immobilier	Directeur	olivier.terri@plaineimmobilier.fr	04.91.47.39.36

Alassane	Diaw	Gépij	Personne accompagnée		
Muriel	Hassler	Gépij	Educatrice et co-responsable	contact@gepij.asso.fr	06.11.20.88.34
Marie-Léa	Lacroix	Gépij	Educatrice et co-responsable	contact@gepij.asso.fr	06.80.89.66.16
Claire	Laugier	Gépij	Educatrice et co-responsable	contact@gepij.asso.fr	07.78.68.48.34
Joanna	Martins	Gépij	Educatrice et co-responsable	contact@gepij.asso.fr	06.09.46.82.75
Marine	Moschen	Gépij	Educatrice et co-responsable	contact@gepij.asso.fr	06.21.49.84.92
Amel	Pouille	Gépij	Educatrice en formation	contact@gepij.asso.fr	06.21.49.84.92

Personnes excusées : Florent Houdmon, Ville de Marseille, Malika Chafi, Fondation Abbé Pierre, Agathe Ferran, Préfecture, Anne Gras, Département 13, Wake Up Café, Béatrice Lubac, Habitat & humanisme, Angélique Lopy, Carole Gohar, MAMP et Nathalie Molas Gali, ARS.

## Préambule

Cette journée fait suite à la recherche action menée par Gépij avec le soutien de la Fondation de France. Cette recherche action a abouti au rapport (ci-joint) rédigé par Joseph Cacciari et Ségolène Lefébure.

Joseph Cacciari est décédé le 10 juin dernier. Nous lui rendons hommage ici.

*Joseph Cacciari*

*1982-2022*

*Né à Bastia dans le quartier ouvrier de Lupinu, Joseph, qui avait eu plus d'une vie avant de devenir sociologue, s'était trouvé tôt déscolarisé. Il avait repris ses études à l'âge de 25 ans et était venu à la sociologie par le travail social. Ses recherches abordaient les questions écologiques sous l'angle d'une sociologie des classes sociales et des pratiques économiques. Soutenu en 2017 à Aix-Marseille Université, la thèse de Joseph, dirigée par Pierre Fournier, portait sur la consommation énergétique des ménages populaires et les injonctions à la « transition écologique ». Il y déconstruisait cette notion institutionnelle à partir, notamment, de monographies de familles attentives à la socialisation des individus et à leur trajectoire biographique.*

*Après sa soutenance, Joseph avait obtenu un post-doctorat au laboratoire Ville Mobilité Transport. Il avait pu affirmer ses travaux sur les déterminants sociaux de la conversion à l'écologie par une enquête sur la*

*mobilité spatiale et la démotorisation des ménages. Il avait ensuite été recruté comme ATER au département de sociologie de l'Université Paris Nanterre.*

*La cruauté de la maladie l'a fait partir alors qu'il était proche d'obtenir un poste de chargé de recherche à l'INRAE.*

*Toujours collectif, remarquablement intègre et droit comme un i dans les luttes sociales, Joseph était à des années lumières du militantisme de la chaire. Ce travailleur acharné et lecteur passionné n'écrasait pas les autres avec ses hautes exigences intellectuelles. Sa trajectoire, qui lui a fait traverser les frontières sociales pour de bon et expérimenter la violence de ce monde, n'y était évidemment pas pour rien. Il ne faisait pas pour autant de ses origines populaires un titre de gloire sociologique. Il avait l'humilité, la pudeur et la retenue de celles et ceux qui n'aiment ni le clinquant ni l'esbroufe, conscient de la dureté du monde social et de l'importance d'y faire face avec bonté et générosité.*

---

## Table Ronde

---

### Intervention de Marta Stalla, architecte et urbaniste

**La situation aujourd'hui :** Les problématiques spécifiques de la ville de Marseille sont issues de son histoire urbaine (port au Nord, industrialisation, désindustrialisation, développement activités immobilières...):

- un déséquilibre important et des ruptures sociales avec un clivage Nord-Sud très marqué
- un centre-ville très dégradé (qui s'élargit désormais jusqu'à la Belle de Mai et Arenc...) avec un cumul de problématiques du bâti et sociales des populations

Ces difficultés s'articulent également avec une offre de transport en commun insuffisante et déséquilibrée et un manque d'équipements publics. (écoles, piscines, bibliothèques...)

Depuis plusieurs années de nombreux projets de rénovation / requalification du grand centre-ville :

- PRI Panier Belsunce
- OPAH
- ANRU
- Grand Centre-Ville – Soleam
- Euromed / arrière port
- Quartiers libres Belle de Mai et St Charles
- ZAC Capelette (pb école - actu)

Aujourd'hui le Projet Partenarial d'Aménagement est une politique de rénovation mais surtout d'attractivité qui a pour objectifs :

- d'attirer des investisseurs privés qui achètent et rénovent,
- de faire de la mixité sociale, généralement faite avec classes moyennes qui arrivent (accession / démolition log soc) et des populations pauvres poussées plus loin
- de mettre en place de grandes promotions immobilières (Nexity, « Eco quartier », les Fabriques, Renault...). Cela induit une certaine taille de quartiers aménagés par privés qui entraîne un manque d'équipement publics.
- de permettre la valorisation foncière des friches avec des occupation temporaires ...

- Le manque de moyens publics entraîne une gentrification qui n'est pas forcément une volonté politique, mais sorte de « délégation aux privé » de la rénovation du bâti ancien (quid maintien populations?)

Aujourd'hui, création de la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) :

- 59 % par la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- 35 % par l'Etat (représenté par l'EPA Euroméditerranée)
- 6 % par la Ville de Marseille,

Celle-ci est dédiée à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, elle constitue un outil opérationnel dont l'objet est de réaliser, de manière multi partenariale, les opérations de construction et de réhabilitation d'immeubles, les opérations d'aménagement, mais également d'intervenir sur la requalification de copropriétés dégradées.

4 îlots de première phase ont été identifiés (Clovis- Hugues/Belle de Mai, Noailles/Delacroix, Noailles-Ventre et Hoche-Versailles), représentant au total 1829 logements

### Intervention de Florian Gay, éducateur spécialisé et co-responsable de l'association Cépar

L'association Cépar a pour objet de promouvoir l'autonomie des personnes retraitées.

Les actions de Cépar visent à favoriser l'accès aux droits, fluidifier les parcours de santé, favoriser l'accès à un habitat adapté pour les personnes retraitées en situation de vulnérabilité sociale du Grand Centre-Ville marseillais.

Après 5 ans d'exercice et plus de 250 personnes accompagnées, il est possible de dresser une typologie des problématiques de logement de notre public.

4 personnes sur 5 sont confrontées à une problématique d'habitat, qui recouvre différentes réalités (absence de logement, habitat inadapté, risque d'expulsion). La majorité du public de Cépar rencontre des difficultés d'inadaptation de l'habitat (logement vétuste, inadapté à la perte d'autonomie, trop onéreux) et ne parvient pas à obtenir un relogement.

Les freins repérés sont :

- La saturation du parc public ;
- L'inaccessibilité du parc privé, notamment pour cause d'absence de dispositif de garantie des risques locatifs et du fait des représentations négatives des bailleurs ;
- L'inadaptation des dispositifs de droits communs ou spécialisés, qui en rend l'accès impossible pour des personnes en situations de vulnérabilité sociale (délais trop long et démarche trop complexes pour le DALO, l'IML, pas de dispositifs SIAO consacré au public cible, Maison Relais inaccessibles...).

Il est notable que l'intégralité des personnes accompagnées, malgré des conditions de logement parfois extrêmement précaires, souhaite demeurer dans un habitat autonome, et dans le grand centre-ville.

Devant les difficultés de captation de logement, Cépar développe une action expérimentale d'accompagnement à l'adaptation des logements pour son public cible, les dispositifs d'aides et les démarches à effectuer étant d'une redoutable complexité.

Plus largement, Cépar fait le constat que les dispositifs sont inaccessibles aux personnes en situation de vulnérabilité sociale, sur la thématique de l'adaptation de l'habitat comme ailleurs. La notion d'accompagnement, global et intensif, s'avère déterminante pour permettre au public cible d'accéder à un mieux-être.

### Intervention d'Olivier Terri, agent immobilier, Agence Plaine Immobilier

Au vu de l'état de Marseille et des fractures sociales qui s'amplifient, il est nécessaire de créer un lien entre bailleurs privées et monde associatif au travers de partenariats durable. Cela repose sur une volonté individuelle et non sur un principe de bénéfice économique. En effet, il ne s'agit pas pour les professionnels de l'immobilier de faire de la philanthropie mais l'aspect économique ne peut pas être un moteur dans ce type de coopération.

En effet, les profils spécifiques (personnes en précarité économique et/ou social) nécessitent un accompagnement plus poussé. Il s'agit de préserver un lien qui peut être fragile entre l'individu et son lieu de vie. L'objectif est d'inscrire le projet d'habitat dans la durée et non de faire des entrées et de laisser la situation se dégrader. Une vigilance particulière est donc à prévoir.

Sur le centre-ville, des projets permettant de disposer de logements à loyer adapté, ou à tout le moins ouvert aux profils différents (revenus, garanties, etc.) sont en cours de développement par des bailleurs privés. Il pourrait voir le jour d'ici 18 mois.

### Intervention de Marie-Léa Lacroix, éducatrice spécialisée et co-responsable de l'association Gépij

Gépij souhaite à travers cette demi-journée pouvoir faire un retour sur le rapport de Joseph Cacciari, ce ne sera pas une synthèse fournie mais nous conseillons la lecture du rapport mis à disposition. Dans le cadre de cette recherche-action, Joseph Cacciari, a rencontré 7 personnes accompagnées, 2 partenaires et l'ensemble de l'équipe. Ce rapport a permis de fournir quelques éléments de compréhension pour éclairer les parcours de rupture de logement. Il a été également mis en avant la nécessité d'un accompagnement global permettant un décloisonnement des champs d'intervention et ainsi un travail sur les ressources internes de la personne mais également les ressources externes pour aller vers le logement.

En conclusion de ce rapport, Joseph Cacciari, nous soumet des réflexions et des axes de travail comme l'augmentation du nombre d'accompagnement qui peut être envisagé à travers l'essaimage car Gépij n'a pas vocation à accompagner un volume important de personnes, la valorisation des actes d'apprentissage à « Habiter », le développement des partenariats avec les agences immobilières et la mobilité spatiale afin d'ouvrir le maximum de perspectives.

Cette ½ journée de coopération est l'occasion d'amorcer ces pistes de réflexion.

## Restitution des ateliers

### ATELIER 1 : La prévention des expulsions locatives : accompagner les personnes en rupture de ressources en amont de l'expulsion : quels dispositifs ? quels moyens ?

Cet atelier a réuni 9 personnes d'horizons divers. Nous avons pu travailler sur la réalisation d'une frise chronologique représentant la procédure d'expulsion et les leviers mobilisables pour l'éviter :



- 1- Non-paiement du loyer
- 2- Commandement de payer délivré par huissier au bout de 2 mois de non-paiement du loyer. Cette procédure étant coûteuse, certains propriétaires ou bailleurs (souvent privés) préfèrent « harceler » le locataire par courrier ou téléphone. Nous rappelons ici que cette pratique est illégale.
- 3- Réception d'un courrier de la part de la CCAPEX à partir de 4 mois d'impayés (Commission pluridisciplinaire portée par la Préfecture ayant pour objectif de trouver des solutions aux situations complexes en situation de procédure d'expulsion locative)
- 4- Réception d'une convocation de la part de la MDST dans la cadre d'une enquête préalable à l'expulsion. Cette convocation intervient à minima 2 mois avant la convocation au tribunal
- 5- Convocation au tribunal
- 6- Commandement de quitter les lieux. A ce moment-là le bail est résilié, le statut du locataire et désormais « occupant sans droit ni titre ». Le loyer se transforme en indemnité d'occupation des lieux.
- 7- Convocation au commissariat
- 8- Le concours de la force publique est accordé.
- 9- Expulsion effective

La durée totale de la procédure est de 2 ans en moyenne. Tout au long de la procédure, le lien avec le bailleur peut être maintenu.

Les leviers possibles en termes d'accompagnement :

- Dans le parc social, au bout de 2 mois d'impayés, convocation par une **conseillère sociale** pour un diagnostic qui aboutit soit à un suivi (mobilisation des aides financières possibles) soit à une orientation vers un dispositif adapté (cf ci-dessous)

- Tout au long de la procédure, pour les personnes particulièrement vulnérables : demande de **Protection pour les personnes vulnérables** auprès du Tribunal d'Instance (Tutelle, Curatelle...)
- Tout au long de la procédure : **mesure ASELL** (Accompagnement Socio-Educatif Lié au Logement)
- Au plus tard 2 mois avant l'audience au tribunal, la **MDST** convoque la personne pour rédiger un rapport social et mettre en place (si adhésion de la personne) toutes les actions possibles pour éviter l'expulsion et prévenir les impayés ultérieurs
- Tout au long de la Procédure, une **Mesure d'Accompagnement Spécifique** peut être sollicitée par un travailleur social. Ce dispositif est à destination des personnes vulnérables bénéficiaires des minimas sociaux et s'axe sur la gestion budgétaire. Plusieurs niveau d'accompagnement : 1- sur un principe de libre adhésion, 2- mesure contrainte, 3- mesure judiciaire.

Les leviers possibles en termes d'aides financières :

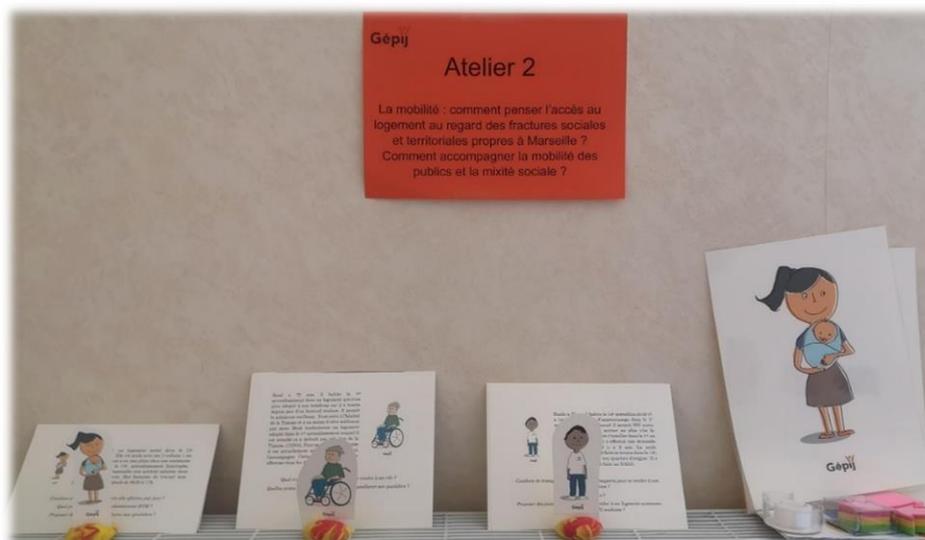
- Aides financières mobilisables auprès des complémentaires retraites.
- Aides financières mobilisables auprès d'action logement pour les salarié.e.s, chômeurs ou retarité.e.s d'une entreprise de plus de 10 salarié.e.s
- Aides financières des MDST (secours aux adultes ou AMASE)
- FSL Maintien en cas de reprise du paiement du loyer depuis au moins 3 mois.

Les leviers possibles pour stopper la procédure :

- Le dossier de surendettement s'il est déposé en amont de l'audience auprès du tribunal suspend la procédure. De plus il est un critère de priorisation DALO
- La sollicitation du Préfet jusqu'au jour de l'expulsion avec concours de la force publique pour faire constater l'état de vulnérabilité.

De nombreux guides concernant la prévention des expulsions locatives sont disponibles sur internet. Nous conseillons « Comprendre et agir face à la procédure d'expulsion » édité par la CAF de Paris et joint à ce compte-rendu.

## **ATELIER 2 : La mobilité : comment penser l'accès au logement au regard des fractures sociales et territoriales propres à Marseille ? Comment accompagner la mobilité des publics et la mixité sociale ?**



Les 7 personnes réunies sur cet atelier ont réfléchi autour d'une carte de Marseille à partir de 3 situations fictives de personnes accompagnées.



**Justine** habite un logement social dans le 15<sup>e</sup> arrondissement. Elle vit seule avec son enfant de 1 an et demi. Son enfant a eu une place chez une assistante maternelle dans le 14<sup>e</sup>, arrondissement limitrophe. Justine vient de reprendre une activité salariée dans le 2<sup>e</sup> arrondissement. Ses horaires de travail sont lundi, mardi et vendredi de 8h30 à 17h.

**Constat** : Justine fait minimum 4h de transport alors que le mode de garde trouvé est sur un arrondissement limitrophe.

**Leviers** : Son employeur peut prendre en charge financièrement la moitié de sa carte de transport. Elle pourrait tenter de trouver une assistante maternelle plus près de son domicile ou de son lieu de travail. Voir du côté des crèches entreprise.

Est soulevé la question du manque de fluidité concernant les mutations de logement social et de la difficulté de trouver des modes de gardes en parallèle des démarches d'insertion professionnelle.



**Basile** a 22 ans il habite le 14<sup>e</sup> arrondissement et a trouvé un contrat d'apprentissage dans le 1<sup>e</sup> arrondissement pour lequel il perçoit 900 euros par mois. Il souhaite quitter au plus vite le domicile de ses parents et s'installer dans le 1<sup>er</sup> ou le 4<sup>e</sup> arrondissement. Il a effectué une demande de logement social il y a 2 ans. La seule proposition qui lui a été faite se trouve dans le 14<sup>e</sup>, un quartier voisin de son quartier d'origine. Il a refusé. Il souhaiterait faire un DALO.

**Constats** : Basile doit se domicilier pour pouvoir être reconnu prioritaire DALO. L'accès au logement se complexifie et nécessite d'être soutenu par des travailleurs sociaux même quand on est inséré professionnellement.

**Leviers** : Aide MobiliJeunes d'action logement (100 euros/mois) dans les 6 mois autour du contrat d'apprentissage. Pourrait être positionné sur des résidences sociales mais pour cela il doit avoir une demande d'insertion auprès du SIAO logement. Piste de faire une collocation. Plus de possibilités de logements accessibles dans le 3<sup>e</sup>. Pourrait voir du côté des logements privés s'ils acceptent la garantie Visale.



**René** a 75 ans, il habite le 1<sup>er</sup> arrondissement dans un logement qui n'est plus adapté à son handicap car il a besoin depuis peu d'un fauteuil roulant. Il perçoit le minimum vieillesse. Il est suivi à l'hôpital de la Timone et a au moins 6 rdvs médicaux par mois. René souhaiterait un logement adapté dans le 1<sup>er</sup> arrondissement auquel il est attaché et à défaut pas très loin de la Timone. (13004). Pour se rendre à la Timone il est actuellement aidé par une amie qui l'accompagne. Cette amie ne pourra plus effectuer tous les déplacements.

**Constat** : Difficulté pour les personnes âgées de changer de logement par rapport à la temporalité de la demande de logement social et des mutations. Inaccessibilité pour les personnes handicapées des transports en commun et des copropriétés à Marseille

**Leviers** : Mobi Métropole (nécessite une carte d'invalidité MDPH de 80%). Saisie des bailleurs pour l'investissement de parties communes adaptées dans les copropriétés.

**Conclusion :** Questionner la métropole sur la politique d'extension et d'adaptation des transports. Questionner les bailleurs sociaux sur la facilitation des mutations de logements sociaux. Les travailleurs sociaux et personnes accompagnées peuvent mobiliser les tarifs réduits RTM. Questionner la ville de Marseille concernant l'accès aux modes de gardes adaptés aux situations des logements. Soulève la question du changement de territoire (villes limitrophes) quand la majorité du travail se situe à Marseille. La mobilité est un paramètre central dans l'accès au logement et nécessite le concours des politiques publiques.

### **ATELIER 3 : Lutte contre l'insalubrité : depuis le drame de la rue d'Aubagne, quels dispositifs ? quels acteurs mobiliser ? Quand parler d'insalubrité ?**



Les 7 personnes réunies sur cet atelier ont pu, par le biais d'une construction avec divers matériaux, créer une maquette pour représenter un logement insalubre afin de dégager une définition commune de l'insalubrité.

La construction a mis en lumière un bâti sans fondation, des murs fissurés, trous dans les murs, un plafond conforté par un étau, peu de fenêtres/fenêtres brisées, infiltrations d'eau, WC à l'extérieur. Des problématiques, telles que la surpopulation dans le logement, la présence de rats, cafards, punaises de lit, champignons car manque d'aération.

**Un logement insalubre c'est donc un logement dans lequel la santé mentale, morale et physique est en danger. Dans lequel les personnes ont un sentiment d'insécurité et de mal-être.**

A la genèse de ces problématiques nous avons évoqué des malfaçons dans les travaux, réalisés trop rapidement, à moindre coût (en main d'œuvre, en qualité des matériaux). Un manque de savoir-faire dans la rénovation de bâti ancien. Un manque d'entretien de la part des co-propriétaires. Des syndicats de co-propriété qui ne répondent pas à leurs missions.

Les ressources à contacter pour les personnes occupant un logement insalubre :

- 1 - Contacter le bailleur par recommandé pour demander la mise en état du logement.
- 2 - Signaler l'insalubrité à la préfecture et/ou Mairie et/ou ARS pour la faire constater.
- 3 - Signaler l'insalubrité sur la plateforme Histologe <https://habitatindigne13.histologe.fr/> qui permet aux personnes d'être mise en lien avec l'administration et le service adapté.
- 4 – Saisir l'ADIL, la FAP, le guichet unique de l'espace accompagnement habitat, ainsi que les services de droits communs (MDs, etc). Demander le soutien d'associations comme les compagnons bâtisseurs, ou encore des collectifs d'habitant.e.s.
- 5 - Les personnes peuvent aussi médiatiser leur situation

➤ Les freins pour les personnes dans les procédures :

- Méconnaissances des droits, par la multiplication d'acteurs et de dispositifs qui rendent la procédure floue et au cas par cas (si la personne est au RSA, c'est telle démarche, si la personne a des enfants c'est une autre démarche, etc).
- Les interlocuteurs des guichets uniques sont trop peu nombreux, trop peu formés, sont bien plus compétents pour l'accès à la propriété.
- La crainte de se retrouver sans logement, surtout si en situation irrégulière.
- La peur du conflit avec le bailleur
- Les procédures étant longues et laborieuses, il est nécessaire d'être dans des dispositions de santé et d'énergie pour être prêt à mener cette lutte.
- Le cumul de problématiques et d'autres priorités pour les personnes
- Manque de moyen financier.

Comment trouver des leviers ?

- Ne pas être seul.e, trouver un accompagnement juridique et/ou social
- Engager des diagnostics pour des travaux et reloger
- La débrouille, l'entraide, la lutte collective
- Mieux financer les associations et dispositifs qui accompagnent les personnes qui ont besoin d'un accompagnement
- Pour les bailleurs privés : être à l'écoute et adapter les loyers aux personnes, entretenir les locaux pour le bien-être des habitant.e.s
- Des associations qui permettent aux personnes de faire des travaux chez elle : les compagnons bâtisseurs par exemple.
- Plus d'investissement de la part des pouvoirs publics pour la rénovation et la régularisation des logements.

Nous avons conclu sur le fait que les pouvoirs publics se reposent beaucoup trop sur les associations au lieu de s'investir complètement dans des démarches d'amélioration des conditions d'habitation.