

Compte rendu du Comité de Coopération n°8

5 juin 2015

Personnes présentes : Mme Deldon – Marseille Habitat, Mme Nordberg – Mission Locale Marseille, Mme Lodato – ESF Services, Mme Guillaume – Projet Expérimental « De la rue à un chez soi », Mme Touchot – Imaje Santé, Mme Chevalier – SPIP, Mmes Beck et Destre – ADJ Marceau/Consolat, Mr Mathis et Mme Mouridi – Claire-Maison, Mme Charnay-Heitzler – Pact 13, Mr Terri – Agence Immobilière Plaine Immobilier, Mme Taurines, Mme Planes et Mme Moschen et Mrs Gay et Maury – Gépij.

Personnes excusées : Mr Moulin – DDCS, Mme Renaud – Addap13, Mme Goncalves – AVDL PPSMJ, Mme Lestang – Habitat et Humanisme, Mme Martin-Raget – MPM, Mme Deleidi – CD13, Mme Dugier – SIAO13, Mme Benbrahim – CUCS Centre-Ville, Mme Chatot – PDEC.

.....

Le Comité de Coopération est un espace créé par Gépij. Il réunit les partenaires opérationnels et financeurs de l'association autour d'un thème. L'objectif est de partager des constats et de proposer des pistes de travail coopératives autour d'une problématique.

Suite au 5^{ème} Comité de Coopération autour de l'accès à l'hébergement et au logement des jeunes sur le territoire marseillais, de nouvelles expérimentations collectives ont vu le jour et Gépij a créé une action spécifique autour du logement. Confronté à la difficulté de capter du logement avec des baux directs, il nous semblait important de réunir les acteurs du logement sur Marseille.

Dans un premier temps il s'agit d'établir une brève typologie du public de Gépij concerné par l'accès direct au logement.

Nous tenterons ensuite de faire le tour des dispositifs existants puis de partager des constats sur l'accès au logement des 18-25ans. Enfin, nous envisagerons des modalités de mutualisation.

1-Typologie du public

Il est rappelé que les conditions rendant pertinent un accès direct au logement se traduisent par un nombre restreint de personnes accompagnées par Gépij concernées par ce type d'action.

En effet, il s'agit de personne en capacité d'habiter un lieu de manière autonome, ayant donc acquis un savoir-faire propre au statut de locataire (gestion quotidienne, acquittement de facture...) et possédant un minimum de ressources pour faire face au charges.

Gépij accompagnant majoritairement des personnes de 18/ 25 ans, les seules ressources mobilisables par les jeunes concernés sont la rémunération Garantie Jeune, des droits Assedics (ARE ou ATA), des rémunération de stagiaire de la formation professionnelle (ASP de 350 à 650 euros maximum), des revenus salariés (concernant le plus souvent des contrat à temps partiels et précaires), plus rarement l'AAH... S'élevant donc de 350 euros à 700 euros maximums.

De fait seul 10% du public de Gépij correspond à une action d'accès direct au logement. Pour ces personnes (en démarches d'insertion, percevant de faibles revenus, en capacité d'habiter un lieu), l'accès à un logement constitue un véritable levier à l'insertion socio professionnelle.

2-Les dispositifs existants

- **InterMédiation Locative (IML)**

Le Pact 13 propose un service d'IML. Ce service est mobilisable via le SIAO Logement. Il s'agit soit d'un bail direct, soit d'un bail glissant. Le Pact 13 peut capter des logements soit dans le parc privé (en essayant de faire baisser les prix des loyers), soit dans le parc public grâce à une mise à disposition des bailleurs. Le Pact 13 constate que le principe du bail glissant est plus accepté par les bailleurs publics car plus ancré dans leur pratique.

Si la captation est une grande part de l'accès au logement, la question de l'accompagnement social est également importante. On peut noter que sur une mesure IML, un travailleur social a environ 15 accompagnements.

Le Pact 13 dispose également de 2 conventions hors SIAO : une à destination des Personnes Placées Sous Main de Justice (PPSMJ) et une en partenariat avec les CMP Pressensé et Bouès.

Galilée capte 135 logements par an : 100 destinés au DALO et 35 pour les PPSMJ, CMP et SIAO Logement.

Ce dispositif de l'Etat n'est accessible qu'aux personnes relevant de l'Etat (et non du Conseil Départemental) c'est-à-dire : sortants de CHRS ou personne ayant une domiciliation administrative.

Les logements sont captés dans le parc privé. Galilée favorise les conventionnements ANA (défiscalisation jusqu'à 70%). A titre indicatif, un T2 coûte en moyenne 420€/mois, un T3 375€/mois et un T4 650€/mois.

Il s'agit d'une sous-location avec bail glissant d'une durée de 18 ou 36 mois.

Un travailleur social intervenant sur les mesures ASELL accompagne 25 ménages, un travailleur social intervenant sur l'IML accompagne 28 ménages (attention, ces chiffres sont donnés à titre indicatif).

- **SIAO Logement**

Mme Chevalier du SPIP rappelle que la convention PPSMJ ne concerne que les sortants de détentions et qu'il n'y a que 20 mesures pour de l'accès au logement (notons que 3900 personnes sortent du centre de rétention des Baumettes tous les ans). Les Conseillers Pénitentiaires d'Insertion et de Probation (CPIP) sont donc dans l'obligation de passer par le SIAO Logement et/ou hébergement. Le SPIP regrette que le SIAO et la DDCS ne soient pas autour de la table. Nous nous joignons à ces regrets.

Mme Beck sur le Service Logement de l'ADJ, présente sur le poste depuis quelques mois, trouve quant à elle que le SIAO logement, malgré quelques dysfonctionnements, est efficace pour les plus de 25 ans. La situation des moins de 25 ans est plus complexe parce que les ressources ne sont pas pérennes contrairement au RSA.

Mme Deldon de Marseille Habitat rappelle que le bailleur social doit étudier la situation des ménages à un instant T et ne doit pas présager de la suite. Une personne ayant la Garantie Jeunes pour un an devrait être éligible au logement.

Cependant, toutes les personnes présentes constatent que les bailleurs sociaux ont besoin d'être rassurés sur le paiement des loyers et sur l'accompagnement social effectué vers et dans le logement.

Il est également rappelé que si le SIAO logement à l'air complexe et peu efficace à première vue, beaucoup de logements mis à leur disposition ont été rendus aux bailleurs faute de preneurs. A cela, nous pouvons émettre plusieurs hypothèses : la situation géographique (les ménages, même précaires, ne souhaitent pas habiter dans des cités fortement stigmatisées et souvent excentrées), les loyers et charges trop élevés, complexité du dossier administratif...

Mme Deldon attire notre attention sur le fait que, d'après la loi, un seul avis d'imposition suffit pour le logement social. Il faut donc s'entêter à présenter des candidatures et, en cas de refus, rappeler la législation en vigueur. Elle rappelle également que s'il y a un plafond de ressources dans le logement social, il n'y a pas de plancher et que la mobilité des personnes en CHRS doit être favorisée.

Il est conseillé de travailler la demande avec le ménage : situation géographique, typologie, budget... afin d'éviter le refus et donc le sentiment d'échec. Si le résiduel de loyer est compris entre 30 et 60€/mois alors la question de la pérennité des revenus ne se pose pas.

Le FJT Claire-Maison nous fait part de la difficulté, avant la présence du SIAO Logement, de faire sortir les jeunes. En effet, comme toute résidence sociale, le FJT propose des baux d'un an renouvelable une fois. Le SIAO logement, pour les jeunes dont la situation est stabilisée permet une sortie vers le logement. En 2014, 15 jeunes sont sortis du FJT : 10 en DALO et 5 via le Pole Logement SIAO.

Une fois la « barrière » de la fiche SIAO Logement dépassée, c'est un dispositif efficace. Les personnes attendent en moyenne entre 3 et 4 mois.

Se pose alors la question des jeunes en démarches d'insertion. Mme Charnay, grâce à sa longue expérience à HAS, propose, comme c'est le cas dans l'expérimentation Housing First, d'adapter le statut du logement à la situation des personnes : CHRS, résidence sociale, bail glissant...

Toutefois, rappelons qu'aujourd'hui, les délais d'attente pour du CHRS diffus 18-25 ans sont compris entre 9 et 12 mois.

- Projet expérimental « De la rue à un chez soi »

Imaje Santé présente le projet.

L'Addap13 a fait le constat que des jeunes de 18 à 25 ans éloignés du logement sont néanmoins en capacité d'habiter. L'Addap13 a fait le choix de réunir de nombreux partenaires autour de cette problématique. Après une phase de construction du projet, l'action expérimentale est mise en place par un collectif de 7 associations (Addap13, ADJ, Imaje Santé, ANEF, HAS, Gépij et Jane Panier) signataires d'une convention partenariale.

Ce projet comporte deux enjeux : l'accès direct au logement pour les jeunes de 18 à 25 ans et la mutualisation.

Le 1^{er} appartement est capté via HAS en décembre 2013. Aujourd'hui, 7 appartements sont occupés dont 4 en bail glissant dans du logement social et 3 jeunes sont en capacité de sortir du dispositif.

Il n'y a pas de critères de revenus pour entrer sur cette action. Cependant, les jeunes s'engagent à assumer tous les frais liés au logement : résiduel, EDF... Mais quel est l'intérêt de proposer du logement direct plutôt que du CHRS diffus (hormis le temps d'attente) ? Les personnes ayant intégré ce dispositif n'auraient pas pu intégrer un CHRS pour plusieurs raisons : refus de l'institution dû souvent à un long parcours ASE, CHRS, présence d'animaux...

Ce dispositif propose des logements (l'objectif étant de proposer les baux glissants) aux personnes orientées par les associations signataires de la convention. En contrepartie les associations s'engagent à fournir un accompagnement éducatif. Cependant, les modalités d'accompagnement sont laissées à la discrétion des associations qui en ont la charge. La mutualisation des compétences se fait via des réunions des travailleurs sociaux menant les accompagnements. Mais pour la plupart des associations, ces accompagnements ne s'inscrivent pas dans leur pratique quotidienne et demandent donc une grande adaptation et de surcroît, ils ne sont pas forcément inscrits dans leurs financements.

- Accompagnement éducatif renforcé à visée d'insertion professionnelle pour des jeunes de 18 à 25 ans à partir d'un logement.

Cette action a été créée par Gépij en 2013 sur la base d'un constat partagé avec HAS concernant la situation d'un couple SDF. Ces jeunes personnes avaient vécu en camion, avec leurs 2 chiens, pendant plusieurs années de manière autonome. Ils ne souhaitaient donc pas intégrer un CHRS. Nous avons donc « bricolé » une action. HAS mettait à disposition un appartement et Gépij prenait en charge l'accompagnement éducatif. Cette première expérience ayant bien fonctionné, nous avons décidé de proposer cette action à 3 jeunes déjà accompagnés par Gépij et ne correspondant pas aux critères du CHRS ni aux exigences du logement privé grâce au soutien de la Fondation de France et de la DDCS. En 2014, nous avons pu accompagner 11 personnes sur cette action.

Malheureusement, le partenariat avec HAS a pris fin. En effet, il ne pouvait assurer l'intégralité des risques locatifs et nous étions limités à 600€/personne de risque locatif. Il a donc fallu que nous trouvions d'autres logements. Nous avons donc travaillé avec le collectif « De la rue à un chez soi » mais aussi avec Fac Habitat ou les résidences sociales.

En 2015, nous accompagnerons 10 personnes sur cette action. Il nous faudra trouver des logements adaptés sachant que le projet « De la rue à un chez soi » a atteint ses objectifs en terme de nombre de jeunes sur le dispositif et que Fac Habitat ne peut être considéré comme du logement.

- Les Ateliers Recherche Logement

Ce dispositif financé par le Conseil Départemental est à destination de tous les publics du Plan Départemental Logement (jusqu'en 2014, 80% des ménages devaient être allocataires du RSA).

3 associations se répartissent Marseille : AMPIL sur les 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} arrondissement, ALSH sur les 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} arrondissement et ESF Services sur 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème} et 9^{ème} arrondissement.

Il s'agit d'accompagner les personnes dans leur recherche autonome de logement : aide à la constitution du dossier à présenter au bailleur, préparation à la présentation de soi (faible niveau de ressources mais projet clair, accompagnement éducatif...)... Mais également la possibilité de

constituer un dossier FSL urgence (la réponse est alors donnée dans les 8 jours) et d'accompagner les personnes, une fois le logement trouvé et obtenu, sur la veille sociale si besoin.

Plus de 30% des ménages accompagnés sur ce dispositif accède à un logement dans l'année.

- Permanence Logement à la Mission Locale

ESF Services propose une permanence bimensuelle à la Mission Locale sur le logement. Cette permanence est ouverte à tous les jeunes inscrits à la Mission Locale. Cependant, la Mission Locale nous signale que ce sont les jeunes les plus autonomes qui y sont orientés.

3- Les constats concernant l'accès au logement des 18-25ans.

Les moins de 25 ans ont rarement des ressources pérennes. L'absence de droits au RSA rend frileux les bailleurs privés ou sociaux.

Pour ce qui est des bailleurs privés, Mr Terri, agent immobilier dans le privé, distingue deux types de bailleurs : les « petits propriétaires » (ayant un seul appartement en location, souvent payé à crédit) et les « gros propriétaires » (ayant au moins un immeuble). Pour les « petits propriétaires », prendre le risque de louer à des personnes précaires est inenvisageable. Pour les autres, tout est une question d'information. En effet, moins les propriétaires sont informés (des aides possibles types FSL avec garantie des risques locatifs, Allocation Logement, accompagnements éducatifs...) moins ils sont réceptifs aux dossiers « à risques ». Les assureurs qui proposent le GRL quant à eux refusent systématiquement les dossiers présentant un taux d'effort supérieur à 33% sur le loyer total et non sur le résiduel.

L'accès au logement direct via des bailleurs privés peut donc se faire pour les 18-25 ans à certaines conditions : bailleurs bien informés et agent immobilier conciliant. En effet, un agent immobilier qui demanderait à un ménage précaire un mois de loyer de frais d'agence plus les frais d'écriture de bail et d'état des lieux, ne permettrait pas à ces ménages d'accéder au logement. Il faut donc qu'il revoie (à la baisse) ses frais.

Par ailleurs, nous nous sommes rendus compte, pour avoir travaillé plusieurs fois avec cette agence immobilière que si les propriétaires sont retissant à louer à des jeunes, les jeunes sont également retissant à louer dans du privé. En effet, l'imaginaire concernant le propriétaire tout-puissant (augmentation de loyers, expulsion arbitraire...) est tenace. Il faut donc continuer à travailler avec les jeunes sur les droits et devoirs du locataire.

La plupart des dispositifs cités ci-dessus ne sont pas fermés aux moins de 25 ans. Mais dans les faits, on se rend compte que l'absence de ressources pérennes est un frein.

4- Vers la mutualisation ?

Concernant le SIAO Logement, le Service Logement de l'ADJ propose un appui technique et ponctuel pour la rédaction de la 1^{ère} fiche SIAO Logement.

Galilée et AFOR ont signé une convention pour 3 logements : Galilée se chargeant de la gestion locative, AFOR de l'accompagnement. Ce type de convention est exactement ce que Gépij recherche. En effet, si nous sommes compétents sur l'accompagnement éducatif renforcé, nous ne le sommes absolument pas sur la gestion locative. Les contacts ont donc été pris, les rencontres individuelles se feront dans le courant de l'année.



Des actions expérimentales avec les CMP existent. La Bourse au logement portée par le PACT13 est aujourd'hui accessible à HAS, à l'ADN Forbin, à l'ARI, à Station lumière et à l'ARS. Il faut donc s'appuyer sur ces initiatives afin de les élargir le plus possible à nos publics.

Le travail avec l'agence immobilière Plaine Immobilier continuera donc, en espérant qu'il aboutisse un jour à la signature d'un bail.