la Maison du Logement
Pôle social
adages
humainement engagée

# III la Maison du Logement

## Logement adapté et accompagné

www.adages.net/maisondulogement/

9 780031 020185

# III.[1] Un établissement dédié à l'insertion par le logement

Inscrite aujourd'hui dans le secteur « accueil, hébergement, insertion » (AHI), la Maison du Logement a été créée en 1998 pour apporter des réponses à toute personne en situation de « mal logement » et aux revenus modestes.

A cette fin, elle développe :

- Des missions d'accueil, d'orientation et d'accompagnement au logement,
- Des capacités concrètes de logements ou d'hébergements adaptés,
- De l'ingénierie technique (prospection, gestion locative et montage de projets).

Elle couvre ainsi tous les aspects de ce qu'il est convenu aujourd'hui de désigner « **le logement accompagné** ».

NB : la Maison du Logement et l'Astrolabe HUDA-CADA sont unis dans un même établissement. Ceci s'explique par une histoire commune : en 1999, la Maison du Logement a été sollicitée par l'Etat pour créer le tout premier dispositif d'hébergement de demandeurs d'asile kosovars sur Montpellier, prémices du futur HUDA et du futur CADA Astrolabe. C'est pourquoi ces deux structures partagent, entre autres, les mêmes fonctions support (direction, comptabilité, secrétariat).
Bien qu'unis au sein d'un même établissement, la Maison du Logement et l'Astrolabe relèvent toutefois de domaines d'actions bien différents (cf. partie suivante, consacrée à l'Astrolabe).

Sur le plan réglementaire, contrairement aux autres établissements de l'Adages, une grande partie des interventions et projets de la Maison du Logement relèvent du code de la construction et de l'habitation (CCH) et non exclusivement du code de l'action sociale et des familles (CASF). De ce fait, son mode d'agrément est distinct. Acteur reconnu sur ses champs d'intervention, la Maison du Logement bénéficie des 3 agréments prévus par la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE) de 2009 :

- **Agrément 1** « Maîtrise d'ouvrage » : délivré par le Ministère du Logement le 2 mai 2011 (sans limitation de durée)
- **Agrément 2** « Ingénierie sociale, technique et financière » : renouvelé par le Préfet de l'Hérault le 7 mars 2016 (pour 5 ans)
- **Agrément 3** « Intermédiation locative et gestion locative sociale » : renouvelé par le Préfet de l'Hérault le 7 mars 2016 (pour 5 ans)

Cette particularité explique aussi son mode de financement (à 100% sur subventions annuelles et produits de la gestion locative) mis à part le CPH (structure nouvellement créée et financée sur dotation globale).

Pour répondre aux multiples questions posées, son équipe a d'emblée été voulue pluridisciplinaire, avec des travailleurs sociaux, des animateurs (dont plusieurs bilingues), une juriste, un chargé d'opération (formation architecte), un gestionnaire locatif et un prospecteur (ancien agent immobilier).

La Maison du Logement est adhérente de la FAPIL - Fédération des Associations et acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement - qu'elle représente au niveau régional. Ses actions sont définies directement en référence aux valeurs défendues par cette fédération.
http://www.fapil.net/

De même, luttant contre le mal logement, la Maison du Logement entend mettre en œuvre ses actions dans le prolongement des axes de réflexion et d'intervention de la Fondation Abbé Pierre
http://www.fondation-abbe-pierre.fr/

# III.[II] Schéma des missions et actions | logement adapté et accompagné

*** Accueil, information, diagnostic et orientation**

- Point info logement
- Ateliers Recherche Logement

*** Accompagnement au logement**

- ASLL
- Accompagnement juridique
- AVDL
- ADLH (sociojuridique)

*** Offre adaptée et offre de droit commun**

- Hôtel social
- Logement très social
- Résidence Sociale pour alternants
- Pensions de famille Pays de Lunel et Cœur d'Hérault
- Sous locations avec bail glissant
- l'intermédiation locative (IML)
- Appartements relais

la Maison du Logement
Pôle social
adages
humainement engagée

*** Montage de projet et maitrise d'ouvrage**

PIL : Point Info Logement
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement
ADLH : Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat

# III.III Accueil, Information, Diagnostic et Orientation

## Points Info Logement (PIL) et Ateliers Recherche Logement (ARL)

Depuis 2003, la Maison du Logement propose à Montpellier un lieu-ressources, le « point info logement » (PIL), ouvert à tous publics en difficulté de logement. Depuis 2005, un second PIL est proposé à Ganges. Sur ces deux PIL, sont notamment proposés :

- Une information et une orientation personnalisées, après diagnostic du besoin,
- A Montpellier, des ateliers de recherche de logements (ARL), en libre-service.

Ces « points info logement » sont la porte d'entrée et la colonne vertébrale de la Maison du logement :

- Toute personne souhaitant bénéficier des services proposés par la Maison du Logement doit d'abord s'adresser aux PIL ; ce sont donc des lieux d'accès libre au public sans prise de rendez-vous et sans orientation nécessaire au préalable.
- Tous les travailleurs sociaux et animateurs basés à Montpellier participent à leur animation, à tour de rôle (le PIL de Ganges est animé par un travailleur social demeurant sur place).

Le « points info logement » de Montpellier est localisé au rez-de-chaussée du 6 rue Jacques Draparnaud. Ce site enregistre environ 700 nouveaux ménages inscrits par an (sans compter les inscrits de l'année précédente), à plus de 80% issus de Montpellier Méditerranée Métropole.

Sur Ganges, la Maison du Logement propose aussi un PIL simplifié (localisé au sein de la Maison des Service, 1 avenue du Mont Aigoual à Ganges) animé par un travailleur social. Une juriste peut également recevoir les personnes, sur rendez-vous, après inscription auprès du travailleur social. Ce site enregistre environ 50 à 60 nouveaux inscrits par an.

Les PIL avaient initialement été créés pour faciliter l'accès des personnes à internet et au téléphone en illimité, afin de pouvoir consulter les offres de logements et y répondre sur place. Aujourd'hui, il s'agit d'avantage d'un lieu d'information, de conseils, d'écoute et de partages dans les méthodes de recherches, mais également d'une prise de conscience de la réalité du marché locatif dans le parc privé.

| Financements |
| --- |
| Conseil Départemental de l'Hérault (au titre du FSL) |
| Montpellier Méditerranée Métropole (au titre du FSL) |
| Caisse d'Allocation Familiale de l'Hérault |
| Ville de Montpellier / CCAS = Prêt gratuit des locaux |
| **Orientations** |
| Bouche-à-oreille (accès libre) |
| Agences du CD34 |
| CCAS |
| Associations |

# III.IV Accompagnement au logement

La Maison du Logement propose aussi plusieurs formules d'accompagnement au logement :

- Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) : accompagnement social renforcé pour des ménages issus de l'hébergement, éligibles au droit DALO ou en situation d'expulsion domiciliaire.
- Accompagnement Social Lié au logement (ASLL) : accompagnement à la recherche, à l'installation ou au maintien pour des ménages orientés par le Conseil Départemental et les CCAS localisés sur l'aire de Ganges / Saint Mathieu de Tréviers et sur le Pays de Lunel.
- Accompagnement juridique, pour prévenir les conflits locatifs ou engager des médiations pour combattre les situations de non décence du logement.
- Mise en œuvre d'une Plateforme d'Accompagnement aux Droits liés à l'Habitat en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre et avec les associations ATU (Association Trait d'Union) et Gestare.

| Orientations | |
|---|---|
| AVDL | Etat \| Commission DALO \| CCAPEX \| Structures ASEI |
| ASLL | Agences CD34 \| CCAS \| Associations |
| Accompagnement juridique | Multiples + démarches individuelles |
| Plateforme ADLH | Multiples + démarches individuelles |

| Financements |
|---|
| AVDL : Etat (Fonds National AVDL) |
| ASLL : CD34 * \| 3M * |
| Accompagnement jurique : CD34 * \| 3M * |
| Plateforme ADLH : Fondation Abbè Pierre (en attente Etat et 3M) |

* Au titre du FSL

# III.V Offre adaptée et offre de droit commun

| Financements (fonctionnement) | Orientations |
|---|---|
| Baux glissants : CD34 * \| 3M * | Logements adaptés |
| IML : Etat | Baux à réhabilitation |
| Hôtel social Mosson : 3M * \| Etat ** | Logements sociaux Mosson |
| Pensions de famille : Etat *** | SIAO 34 |
| Résidence sociale : Etat **** | AIVS 34 |
| Appart-relais : CD34 * \| Etat ** | Contingents |

* Au titre du FSL ** ALT *** Animation **** AGLS

## Offre adaptée

Cet aspect concerne la proposition de logements à des personnes en difficulté, nécessitant parfois un accompagnement social et une gestion locative attentive à l'évolution sociale des ménages ; il s'agit alors d'une offre adaptée (chiffres 2016) :

- Logements en sous-locations avec bail glissant + logements en intermédiation locative (IML), répartis sur Montpellier Méditerranée Métropole et sur le Pays de Lunel (environ 30 logements).
- Hôtel Social de la Mosson : 22 logements, dont 7 proposés à la MLJ3M (depuis 2005).
- Pension de famille du Pays Cœur d'Hérault : 24 places
  Pension de famille du Pays de Lunel : 25 places
- A Lodève : 2 logements (résidence sociale) pour personnes victimes de violences intrafamiliales (partenariat avec ATU)
- Résidence sociale du Mas de Prunet, dédiée prioritairement aux personnes en formation en alternance et comptant 77 logements PLAI pour 83 places (partenariat IRTS, CFA Sanitaire et Social, CFAS et SFHE Arcade).
- Quelques appartements – relais à Ganges et Lunel

## Offre de droit commun

La Maison du Logement propose aussi une offre de logements sociaux et très sociaux de droit commun, soit, en 2017, 26 logements au total, dont :

- 21 logements conventionnés PLATS (prêts locatif aidé très social) à la Mosson depuis 1995
- 5 logements conventionnés ANAH (agence nationale d'amélioration de l'habitat) à Sète, en bail à réhabilitation (depuis 2012), confiés en gestion à l'AIVS Hérault.

Un second bail à réhabilitation est en préparation à Sète (6 logements), en partenariat avec SOLIFAP, filiale de la Fondation Abbé Pierre.

Financement

Autofinancement (produits du montage opérationnel)

Maîtrise d'ouvrage et montage de projets

humainement engagée

# III.VI Montage de projets et maitrise d'ouvrage

Bénéficiaire depuis 2011 de l'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion, délivré par le Ministère du Logement, la Maison du Logement participe à l'accroissement de l'offre en logements sociaux sur des domaines peu investis par les bailleurs sociaux traditionnels :

- Intervention dans le parc diffus, sur des bâtiments dégradés (remise en état d'habitabilité) comptant en général un nombre limité de logements
- Utilisation d'outils de montage peu usités, malgré leur pertinence, tels que les baux à réhabilitation
- Montage de projets de résidences sociales, en particulier là où aucun bailleur social ne veut intervenir.

Pour le montage de ces projets, la Maison du Logement bénéficie du soutien de la FAPIL (Fédération des Associations et acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement), dont elle est adhérente. En synergie avec deux autres fédérations (SOLIHA et UNAFO), la FAPIL est missionnée par le Ministère du Logement pour favoriser l'activité de maîtrise d'ouvrage des adhérents agréés.

NB : La Maison du Logement a décidé de faire appel à l'AIVS Hérault (membre de la FAPIL et cofondée par l'Adages et 4 autres associations) pour la gestion locative des logements produits et destinés à des locations sociales de droit commun (mandats de gestion).

- **Développement de baux à réhabilitation :**
  - 5 logements réhabilités situés 33 Grande Rue Haute à Sète : logements livrés en 2012 et confiés en mandat de gestion à l'AIVS Hérault.
  - 6 logements en cours de montage situés rue Pierre Sémard à Sète : dossier réalisé en lien avec SOLIFAP (filiale de la Fondation Abbé Pierre).

- **Développement de projets de résidences sociales (RS) :**
  - En maîtrise d'ouvrage directe : Lodève [26 logements PLAI, dont 24 destinés à la pension de famille du Cœur d'Hérault.
  - En assistance à maîtrise d'ouvrage, en tant que futur gestionnaire : à Montpellier, 77 logements destinés à des personnes en formation en alternance, avec l'IRTS, le CFA Sanitaire et Social, le SFAS et SFHE Arcade, maître d'ouvrage.
  - Recherche d'un site définitif de regroupement pour la pension de famille du Pays de Lunel (en maîtrise d'ouvrage directe ou en assistance à maîtrise d'ouvrage).
  - Projet de Pension de famille de 25 places à Agde (en maîtrise d'ouvrage directe ou en assistance à maîtrise d'ouvrage)

# III.VII Maison du Logement : inscription dans les réseaux

- Représentante régionale de la FAPIL – Fédération des Associations et acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (membre du conseil d'administration).
- Participation aux travaux des ALI (Acteurs du Logement d'Insertion), qui rassemblent des adhérents de trois fédérations du « logement accompagné » : FAPIL + UNAFO + SOLIHA.
- Participation aux travaux de l'URIOPSS Occitanie, à laquelle adhère l'Adages, et plus particulièrement au « Collectif Alerte » et au groupe réunissant les acteurs de la demande d'asile.
- Membre fondatrice de l'AIVS Hérault, aux côtés de GAMMES, de SOLIHA Hérault, d'Habitat & Humanisme Hérault et de l'APEI du Grand Montpellier.
- Membre du groupement IML de Montpellier (avec Gammes, Habitat Jeunes, AERS, AIVS Hérault, Habitat et Humanisme Hérault et SOLIHA Hérault).
- Membre du conseil d'administration et du bureau du SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) Hérault.
- Membre fondatrice de la Plateforme ADLH (Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat) sous l'égide de la Fondation Abbé Pierre, aux côtés de l'association ATU (et de Gestare).
- Adhérente à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de l'Hérault.

adages

humainement engagée