

# PRODUIRE DES LOGEMENTS ABORDABLES ET DE QUALITÉ

PANORAMA DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION



fapil

# SOMMAIRE

## **LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION : UNE SOLUTION SUR-MESURE POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX**

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS, MAJORITAIREMENT DANS LE DIFFUS, POUR FAVORISER L'INSERTION

4

5

DES LOGEMENTS AUX LOYERS ET COÛTS D'USAGE MAÎTRISÉS

8

UNE OFFRE QUI RÉPOND AUX SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT, EN LIEN AVEC LES BESOINS IDENTIFIÉS LOCALEMENT

9

## **LE MODÈLE ECONOMIQUE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION**

UNE PRODUCTION COMPLÉMENTAIRE À CELLE DES BAILLEURS SOCIAUX, AVEC DES PRIX DE REVIENT MAÎTRISÉS

12

13

UN MODÈLE QUI REPOSE SUR LA MOBILISATION DE FINANCEMENTS PUBLICS POUR DÉVELOPPER LES OPÉRATIONS

15

UNE EXPLOITATION MARQUÉE PAR DE TRÈS FAIBLES LOYERS ET UNE GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

16

FACE À DES CONDITIONS DE FINANCEMENT QUI SE DÉGRADENT, UNE DIVERSIFICATION DES MODES DE PRODUCTION

18

## **LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION À LA FAPIL : DES ORGANISMES DIVERS, FIABLES ET CONTRÔLÉS**

UNE DIVERSITÉ D'ORGANISMES ET DE MODES DE PRODUIRE

20

21

DES STRUCTURES FIABLES ET CONTRÔLÉES

21

L'IMPLANTATION DES ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION SUR LE TERRITOIRE

22

**P**roduire davantage de logements de qualité, à des loyers accessibles pour les ménages en situation de précarité, constitue l'une des clés pour lutter efficacement contre le mal-logement. À la Fapil, les acteurs de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) prennent toute leur part à la réalisation de cette ambition.

Les organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion réalisent des opérations de logements très sociaux, par la construction neuve ou par la réhabilitation d'un patrimoine existant. Cette activité s'exerce de manière singulière : elle se concentre sur des opérations de petite taille, bien situées et intégrées au tissu urbain pour garantir aux locataires un accès simple à tous les services qui leur sont nécessaires ; elle vise à produire des logements économes en énergie pour ne pas alourdir les charges des ménages ; elle s'appuie souvent sur une mobilisation de la société civile au plus près des réalités des territoires.

La Maîtrise d'ouvrage d'insertion se situe à la croisée de politiques publiques qu'elle contribue à mettre en œuvre : maillon essentiel du Logement d'Abord et du dispositif SRU – le parc des organismes MOI étant pris en compte dans le décompte des logements sociaux –, elle participe également de la revitalisation des centres anciens, de la cohésion des territoires et de la transition écologique.

Depuis son émergence en 1990 avec la loi Besson, la Maîtrise d'ouvrage d'insertion s'est structurée et professionnalisée. Elle est désormais reconnue, à travers son agrément inscrit dans la loi, comme un des trois types d'acteurs de la production de logements locatifs sociaux, aux côtés des organismes HLM et des établissements publics locaux.

Dans cette perspective, l'environnement juridique et financier doit encore être amélioré. L'édition précédente de ce panorama, publiée en 2015, visait à montrer l'importance du soutien des pouvoirs publics pour mieux prendre en compte le modèle économique et les spécificités opérationnelles de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion. En actualisant les chiffres du panorama, cette réédition dresse un constat inquiétant : celui d'une érosion des financements publics alloués à la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Le niveau de la production de logements très sociaux reste très éloigné des besoins. Les associations de la Fapil doivent pouvoir compter sur un environnement stable et sur le soutien pérenne des pouvoirs publics pour faire émerger de nouveaux projets de logements abordables et de qualité et lutter ainsi efficacement contre le mal-logement et l'exclusion.●

**Thierry Debrand**  
Président de la Fapil

**LA MAÎTRISE D'OUVRAGE  
D'INSERTION :  
UNE SOLUTION SUR-MESURE  
POUR PRODUIRE DES  
LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX**



© macrovector

Les associations et organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) sont des structures d'insertion par le logement dont les métiers recouvrent :

- la **production d'une offre immobilière accessible** aux plus démunis et adaptée à leurs besoins spécifiques ;
- une **gestion locative adaptée** pour favoriser l'insertion des ménages ;
- l'**accompagnement social** des ménages logés en fonction de leurs besoins.

Les associations d'insertion par le logement ont développé un parc de logements accessible à tous, et dont la Maîtrise d'ouvrage d'insertion est un des modes de mobilisation : en construisant ou en faisant l'acquisition de logements pour les rénover, elles maîtrisent ainsi sur le long terme leur vocation sociale. En autorisant les associations à bénéficier des financements de l'État pour la production de logements sociaux, la Loi Besson de 1990 a renforcé la Maîtrise d'ouvrage d'insertion. La Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, du 25 mars 2009, en prévoyant un nouveau régime d'agrément, s'inscrit dans la continuité de la reconnaissance de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion.



**128** adhérents dont **29** organismes agréés au titre de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion.



**38 720** logements et places d'hébergement gérés dont **8 061** logements et places d'hébergement détenus par les adhérents.

## UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS, MAJORITAIREMENT DANS LE DIFFUS, POUR FAVORISER L'INSERTION

La Fapil promeut l'accès au logement de droit commun pour les ménages en difficulté économique et sociale. Pour répondre à cet objectif, les adhérents développent une offre de logements dans le diffus : les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion font la plupart du temps l'acquisition de maisons, d'appartements ou de petits immeubles existants qu'ils vont réhabiliter. Ce savoir-faire les amène à intervenir de façon complémentaire aux organismes HLM, en saisissant des opportunités immobilières sur lesquelles ceux-ci ne se positionnent généralement pas.

Les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion créent également des pensions de famille, dans lesquelles une vingtaine de logements sont organisés autour de lieux de vie communs. Ces structures permettent à des personnes

fortement fragilisées et isolées socialement de pouvoir accéder durablement à un logement autonome tout en facilitant un lien social avec les autres habitants et l'hôte de maison.

Partant des besoins des ménages mal-logés qu'elles accompagnent, les structures ont développé une palette d'autres formes d'habitat, adaptées à des ménages aux problématiques très spécifiques et pour lesquels l'État et les collectivités ne parviennent pas à trouver de solution : terrains familiaux et aires d'accueil des gens du voyage, habitat temporaire de migrants, résidences sociales et structures d'hébergement pour des publics en plus grande difficulté...

### **L'engagement d'une production de qualité et proche des besoins des territoires : la Charte de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion à la Fapil**

En 2019, la Fapil a adopté sa Charte de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion. Elle traduit l'engagement de nos adhérents pour la production de logements très sociaux et définit pour cette activité des valeurs et des objectifs communs.

À travers cette Charte, les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion de la Fapil privilégient la production de logements de qualité, au plus proche des besoins des ménages et des territoires :

- de beaux logements, dans de petites opérations à taille humaine, bien situés et économes en énergie ;
- des logements à loyers maîtrisés afin de loger les plus pauvres.

En cohérence avec les besoins du terrain et les politiques publiques, les projets portés par les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion de la Fapil sont définis avec les parties prenantes locales, associations, habitants et collectivités territoriales.

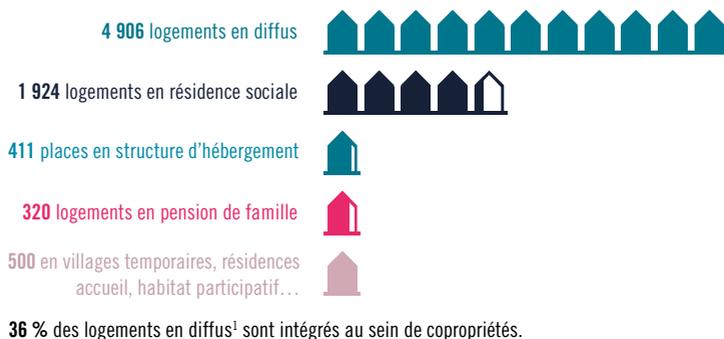
## L'offre détenue par les organismes MOI



8 061 logements et équivalents détenus en propriété ou autre droit réel par des organismes de la Fapil

dont 200 à 300 livrés en moyenne chaque année par les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion

## Répartition selon l'offre détenue



## 251 logements et équivalents livrés en 2019



162 opérations représentant

871 logements étaient en cours de production au 31 décembre 2020.

<sup>1</sup> Appartements et maisons répartis dans le tissu urbain

## DES LOGEMENTS AUX LOYERS ET COÛTS D'USAGE MAÎTRISÉS

La production en Maîtrise d'ouvrage d'insertion vise une offre de logements avec des loyers et des charges maîtrisés même dans les zones où le marché immobilier est le plus tendu.

Plus de 70% du parc détenu par les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion fait l'objet d'un conventionnement à l'APL actif, avec un loyer plafonné et une solvabilisation des ménages par les aides au logement. De plus, en Maîtrise d'ouvrage d'insertion, une grande partie des logements détenus présente un loyer en deçà des plafonds de loyer très social.

En Île-de-France, **Freha** produit des logements accessibles aux plus modestes, en réhabilitation et en construction neuve. Ainsi, à Montreuil (zone A Bis), **Freha** loue un logement type T4 de 79 m<sup>2</sup> à 732 € charges comprises par mois. Déduction faite des APL, ce logement reviendra à ses futurs occupants à 242 € par mois, soit 3 €/m<sup>2</sup>.



Pour les ménages en grande difficulté, un loyer faible ne suffit pas : les organismes agissent sur la maîtrise de l'ensemble des charges que vont devoir supporter les ménages pour leur habitation, notamment les dépenses d'énergie.

Dans leurs opérations d'acquisition-amélioration, les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion réalisent des travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre au-delà de la classe C du Diagnostic de performance énergétique (DPE). Elles choisissent en outre les équipements de façon à réduire le coût des abonnements et de l'entretien.

Pour les opérations de construction neuve, les possibilités de réduction des charges énergétiques sont plus importantes. Certaines structures, comme la Foncière Chênelet, ont développé des logements à très haute performance

énergétique grâce à des techniques de construction et des choix de matériaux et d'équipements très exigeants.

### La Fapil promeut le développement de logements en PLAI-adapté

En 2013, l'État a créé un nouveau financement, le PLAI-adapté, pour aider les organismes à produire des logements accessibles aux ménages les plus en difficulté. Lorsqu'ils produisent des logements en PLAI-adapté, les organismes s'engagent à proposer une gestion locative adaptée, comme pour toute production en Maîtrise d'ouvrage d'insertion, mais également à limiter le coût d'usage du logement pour le locataire :

- en limitant le niveau de loyer au plafond APL fixé annuellement pour la zone du logement ;
- en produisant un logement économe en charges pour le locataire.



Depuis 2013\*

**659**

logements de la Fapil ont obtenu un financement PLAI-adapté soit

**14%**

de l'ensemble des logements financés.

## UNE OFFRE QUI RÉPOND AUX SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT, EN LIEN AVEC LES BESOINS IDENTIFIÉS LOCALEMENT

La production des organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion vise le logement des personnes défavorisées citées dans les textes de loi, et des ménages identifiés comme prioritaires, notamment dans les Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDAL-HPD). En contrepartie de financements de l'État et des collectivités, les logements produits par les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion font l'objet de réservations.

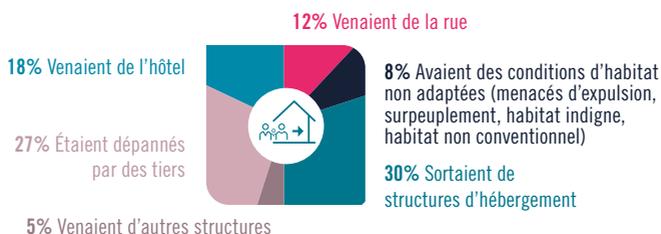


**92%**

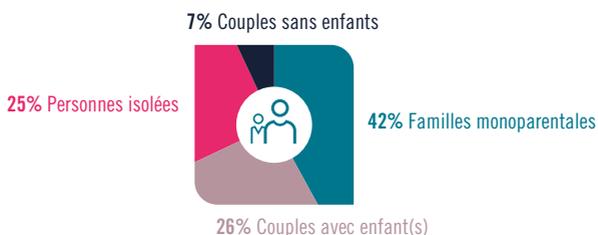
des ménages étaient dépourvus de logement avant d'accéder au parc des organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion de la Fapil.

\* Jusqu'au 31 décembre 2019

## Situation d'origine des ménages logés par les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion



## Dans le diffus\*, des typologies de logements variées pour loger différentes compositions familiales



La surface habitable moyenne des logements produits en diffus (hors résidence sociale et pension de famille) est de

**50 m<sup>2</sup>** avec

**54%**

de typologies T3 ou supérieures.

\* En structure collective (résidence sociale et hébergement), 92% des ménages sont des personnes isolées.



# LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION



© macrovector

## UNE PRODUCTION COMPLÉMENTAIRE À CELLE DES BAILLEURS SOCIAUX, AVEC DES PRIX DE REVIENT MAÎTRISÉS

La production en Maîtrise d'ouvrage d'insertion à la Fapil est très diverse en matière d'échelle de production, de territoires d'implantation et de savoir-faire mobilisés. Toutefois, la majorité des opérations est réalisée dans l'existant et vise la production de logements diffus :



Des petites opérations : **4** logements en moyenne.



Des opérations dans l'ancien : **88%** des opérations sont portées en acquisition-amélioration.

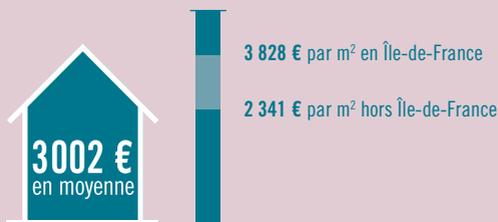
### Des prix de revient comparables à ceux du secteur HLM



Le prix de revient moyen des opérations s'élève à **151 560 €** par logement.

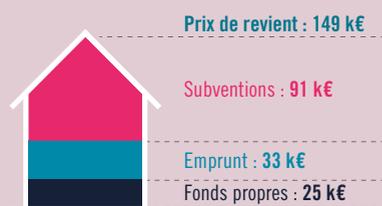
À titre de comparaison, le prix de revient moyen au logement pour la production de PLAI, s'élevait à **149 111 €** pour les logements ordinaires en 2019 tous bailleurs confondus.

### Prix de revient au m<sup>2</sup> de surface habitable

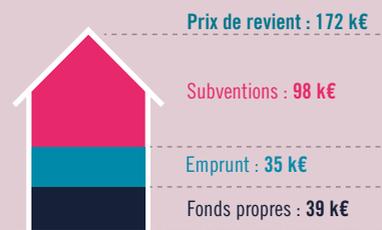


## Les principaux modes de production : plan de financement moyen par logement

### L'acquisition-amélioration, en pleine propriété ou en bail de longue durée



### La construction neuve



**Bien Réhabilité** À Amélie-les-Bains (66), la *FDPLS* a réhabilité en bail à réhabilitation d'une durée de 35 ans une maison à deux niveaux. Un logement T4 de 100 m<sup>2</sup> a été construit dans le cadre de la revitalisation des centres anciens.



**Construction neuve** À Lodève (34), l'association *Adages* a construit intégralement une structure collective de 3 étages, comprenant 26 logements : 24 en pension de famille et 2 pour femmes victimes de violences conjugales. L'*Adages* a connu des difficultés pour réunir les subventions nécessaires pour financer les 2 millions d'euros de travaux, dans un territoire relativement pauvre. Inauguré en mai 2018, l'immeuble propose des logements de haute qualité ainsi que de très bonnes performances énergétiques.



Par ailleurs, les caractéristiques de la production en Maîtrise d'ouvrage d'insertion peuvent impacter le coût de l'investissement, et justifier des opérations ponctuellement plus coûteuses :

- Les frais d'ingénierie d'une opération varient peu en fonction du nombre de logements et sont donc proportionnellement plus importants pour les petites opérations, une fois rapportés au logement.
- L'objectif de produire des logements à très faible coût d'usage implique parfois des travaux ou des choix d'investissements initiaux plus importants.
- L'intervention sur un bâti existant peut complexifier l'opération.
- La localisation des opérations dans des territoires bien intégrés, souvent dans des communes déficitaires au titre de la loi SRU, implique un foncier élevé.

## UN MODÈLE QUI REPOSE SUR LA MOBILISATION DE FINANCEMENTS PUBLICS POUR DÉVELOPPER LES OPÉRATIONS

Pour financer la production d'un parc social de qualité et pérenne, les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion mobilisent des ressources de long terme au même titre que les bailleurs sociaux traditionnels. Ces ressources sont principalement des prêts réglementés, des subventions et des fonds propres.

Ainsi, les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion peuvent mobiliser les financements publics de deux manières :

- Le financement prévu pour le logement social : subvention de l'État et prêt locatif aidé d'intégration (PLAi) de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).
- Le financement prévu pour l'amélioration du parc privé : subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) spécifique aux organismes agréés et le prêt Habitat Privé de la CDC.

### Le rôle central des collectivités locales

Ces financements sont complétés par ceux des collectivités locales, qui peuvent également proposer des subventions d'investissement et garantissent les prêts de la CDC, et par ceux d'Action Logement. Le soutien des collectivités est crucial pour la Maîtrise d'ouvrage d'insertion : dans certains territoires, leurs apports peuvent même être supérieurs à la subvention principale PLAI. **Pour compenser les coûts plus élevés en Île-de-France, les apports de subventions y sont en moyenne 11 % supérieurs à ceux observés hors Île-de-France.**

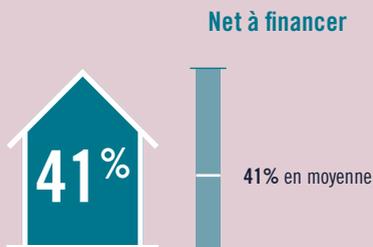
## UNE EXPLOITATION MARQUÉE PAR DE TRÈS FAIBLES LOYERS ET UNE GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

Les opérations de Maîtrise d'ouvrage d'insertion sont montées avec l'exigence d'un loyer de sortie accessible aux ménages les plus pauvres. À l'inverse des bailleurs sociaux dont le parc de logements est davantage diversifié, avec plusieurs produits locatifs générant différents niveaux de loyers, les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion exploitent un patrimoine quasi-exclusivement très social. De plus, une partie non négligeable de ces loyers sert à financer des frais de gestion et d'entretien du logement renforcés par le fait que la gestion locative est adaptée aux ménages et prend plus de temps qu'une gestion locative classique.

Ces revenus d'exploitation restreints, adossés à un parc relativement récent et donc encore peu amorti, limitent la capacité des organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion à rembourser des emprunts et à générer de la trésorerie suffisante pour financer une production nouvelle. Ainsi, l'équilibre des opérations de Maîtrise d'ouvrage d'insertion dépend pour beaucoup de la mobilisation de subventions pour minimiser la charge d'emprunt et l'investissement de trésorerie.

### Minimiser le « net à financer » (emprunts + fonds propres) par les subventions

En moyenne, après subvention, il reste à nos adhérents **41 % du coût de l'opération** à financer par l'emprunt et les fonds propres.



Cette moyenne masque une réalité : 14 % des opérations ont un net à financer supérieur à 60 % du coût de l'opération. Ces montages fragilisent la pérennité de l'activité de nos organismes : malgré la diversité des opérations et montages financiers, aucun logement ne devrait être produit sans un apport de subvention d'à minima 50 % du coût de l'opération.

En moyenne, ce net à financer est pris en charge à 42 % par les fonds propres et 58 % par l'emprunt. Certaines structures comme Solidarités Nouvelles pour le Logement bénéficient de dons ou de produits d'économie solidaire qui leur permettent d'investir de la trésorerie dans leurs opérations. En revanche, beaucoup d'organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion ne peuvent investir leurs fonds propres que pour une part minimale du reste à financer.

**En Essonne, l'État et le Département** se sont associés dans le cadre d'une MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) pour encourager la production en Maîtrise d'ouvrage d'insertion, en lien étroit avec les organismes présents sur le territoire. Avec une programmation pluriannuelle et des montants de subvention majorés pour les opérations très sociales portées en Maîtrise d'ouvrage d'insertion, cette politique volontariste permet de maximiser la production de logements adaptés sur le territoire, sans fragiliser les organismes de Maîtrise d'ouvrage d'insertion.

### Des financements globalement en baisse, malgré des coûts d'opérations qui augmentent



### Taux moyen de subvention



# FACE À DES CONDITIONS DE FINANCEMENT QUI SE DÉGRADENT, UNE DIVERSIFICATION DES MODES DE PRODUCTION

## Des formes d'acquisition variées limitant le coût du foncier

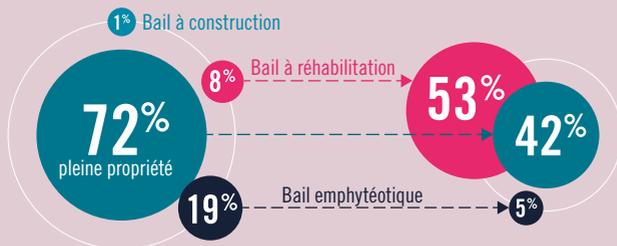
Devant la hausse des prix du foncier, les organismes utilisent de plus en plus des formes de démembrement de la propriété leur conférant pendant une durée longue l'usufruit des logements : bail à réhabilitation, bail emphytéotique, bail à construction, convention d'usufruit, etc. Les collectivités comme les propriétaires privés solidaires peuvent mettre à disposition des organismes leurs logements ou leurs terrains par ce biais. Réaliser une opération en droit réel permet de diminuer le coût du foncier, de l'ordre de 25 k€ en moyenne par logement par rapport aux opérations en pleine propriété, et d'avoir une exonération de taxe foncière sur toute la durée du bail.

Pour permettre aux organismes de faire l'acquisition de la pleine propriété, les collectivités peuvent également baisser le prix du foncier en vendant leur patrimoine en dessous des prix des domaines, ou en utilisant leur droit de préemption.

## De plus en plus de montages d'opérations en propriété partielle

### Patrimoine des organismes\*

### Logements en cours de production\*



\* Au 31 décembre 2019

**À Grenoble, Un Toit pour Tous** a noué un partenariat avec la Métropole et son établissement public foncier (EPF) pour accéder à du foncier dans des zones d'habitation denses. Ainsi, la structure a pu produire en 2019 un logement PLAI dans un petit immeuble en copropriété rue Claude Debussy. Acquis par la Métropole pour 85 000 €, le logement a été confié à *Un Toit pour Tous* en bail à réhabilitation pour 50 ans, moyennant le paiement d'un loyer capitalisé de 55 250 €, soit une décote de près de 30 000 € correspondant à 21 % du prix de revient total de l'opération.



Avant travaux



Après travaux



© UJPT

## Une part croissante des financements privés dans l'équilibre des opérations

Les acteurs de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion observent la diminution des aides publiques pour la création de ces solutions adaptées, et leur alignement sur les financements classiques du logement social. Face à ce constat, la société civile est de plus en plus sollicitée pour apporter ses contributions financières.

Certains organismes organisent des collectes de dons affectées à la production de cette offre adaptée. Tous en bénéficient indirectement par le soutien qu'elles reçoivent de la Fondation Abbé Pierre sur la majorité de leurs opérations. Les entreprises et leurs salariés sont également contributeurs, à travers le mécénat d'entreprise et l'épargne salariale solidaire.



En 2019, **83%** des opérations portées par la Fapil faisaient l'objet d'un financement privé.

Les apports financiers privés représentent en moyenne

**15%**

des subventions reçues, et

**9%**

du coût des opérations.

# **LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION À LA FAPIL : DES ORGANISMES DIVERS, FIABLES ET CONTRÔLÉS**



## UNE DIVERSITÉ D'ORGANISMES ET DE MODES DE PRODUIRE

Plusieurs formes d'organisations sont possibles pour produire en Maîtrise d'ouvrage d'insertion :

- Certains organismes agréés sont des **associations d'insertion par le logement** qui peuvent également gérer des logements de propriétaires privés ou publics sans en détenir le droit réel (intermédiation locative, mandat de gestion à vocation sociale).
- L'activité patrimoniale peut être isolée au sein d'une société dédiée de type **foncière** (UES, SCIC) afin de mutualiser à plusieurs associations ou pour lui apporter des capitaux extérieurs : ce sont alors les associations d'insertion par le logement qui en maîtrisent la gouvernance. Dans ce cas, la structure de portage est uniquement vouée à la détention patrimoniale : l'essentiel de l'activité de montage et de gestion est réalisée par les associations d'insertion par le logement dont elle est l'outil.
- Enfin, des structures du domaine médico-social ont également développé, à côté de leur activité principale, une offre de logements d'insertion.

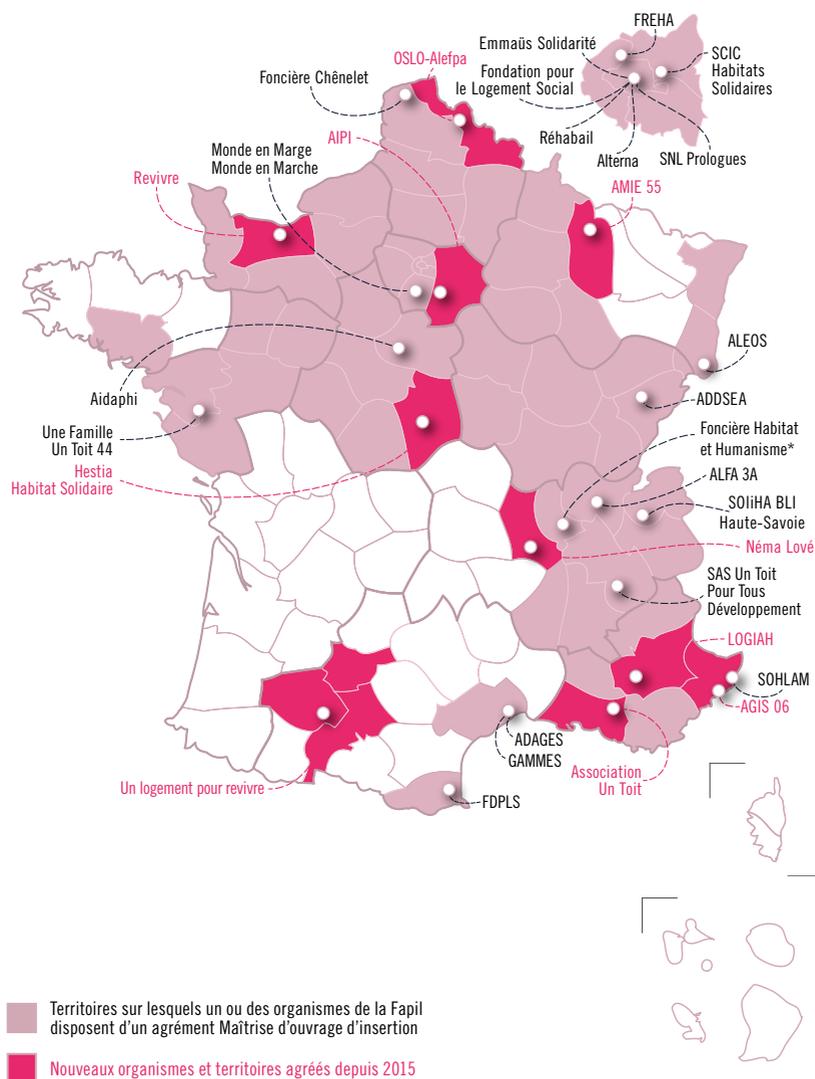
## DES STRUCTURES FIABLES ET CONTRÔLÉES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, les organismes qui souhaitent développer des projets en maîtrise d'ouvrage doivent être agréés par l'État. La délivrance de **l'agrément de Maîtrise d'ouvrage d'insertion** est déconcentrée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Il est désormais délivré par le préfet de région selon plusieurs critères : sont ainsi vérifiés les compétences des personnels, l'existence de projets cohérents avec les politiques de l'habitat du territoire concerné, et la capacité financière de la structure à développer et entretenir son patrimoine.

Comme toutes les structures intervenant dans le secteur du logement social, elles sont régulièrement contrôlées par l'Agence nationale de contrôle du logement social (**ANCOLS**).

En contrepartie d'une cotisation, elles accèdent aux services de la Caisse de garantie du logement locatif social (**CGLLS**), tant pour garantir leurs prêts réglementés en cas de défaillance des collectivités, que pour les aides au rétablissement de l'équilibre et à la consolidation. Dans ce cadre, la Fapil a mis en place pour ses membres un **dispositif d'autocontrôle** visant à prévenir les éventuelles difficultés financières. Son travail s'inscrit dans la démarche des **Acteurs du Logement d'Insertion (ALI) et de l'Unhaj** pour la reconnaissance de la Maîtrise d'ouvrage d'insertion et de ses modèles spécifiques.

# L'IMPLANTATION DES ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION SUR LE TERRITOIRE



\* Les associations locales Habitat et Humanisme et d'autres adhérents de la Fapil gèrent le patrimoine produit et détenu par la Foncière Habitat et Humanisme.

# SOURCES

Les données sont issues :

## **de l'enquête annuelle de la Fapil :**

- Patrimoine au 31 décembre 2019
- Logements livrés en 2019
- Publics entrés en 2019

## **du formulaire des 22 organismes agréés Maîtrise d'ouvrage d'insertion suivis par la Fapil dans le cadre de son dispositif d'autocontrôle :**

- Données financières sur les opérations engagées et programmées au 31 décembre 2019
- Répartition du patrimoine selon le mode de détention au 31 décembre 2019
- Composition des instances de décision au 31 décembre 2019

## **des Bilans des logements aidés du Ministère chargé du Logement**

# MOI



6, avenue du Professeur  
André Lemierre  
75020 Paris  
contact@fapil.fr  
www.fapil.fr



Fondé sur la mise en commun des expertises et des expériences de ses adhérents, notre réseau développe plusieurs modes d'intervention pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages :

- accueillir, orienter et informer les personnes ;
- les accompagner ;
- produire des logements de qualité et abordables ;
- et assurer une gestion locative adaptée.

Notre fédération apporte un soutien opérationnel et utile à ses adhérents et favorise les échanges. Nous associons d'autres acteurs à nos réflexions, convaincus de l'importance des partenariats pour construire ensemble des réponses à la hauteur des enjeux du mal-logement.

**Depuis plus de 30 ans, la Fapil, réseau national d'associations et d'acteurs, est engagée sur le terrain auprès des personnes mal-logées et met en œuvre les principes du Logement d'Abord.**



**128**  
adhérents



**29**  
organismes  
agréés au titre  
de la Maîtrise  
d'ouvrage  
d'insertion

Édition 2021

Avec le soutien : du Ministère chargé du logement ; du Ministère des Solidarités et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).