



**Direction de l'Intégration Emploi – Logement
Service Logement**

Thème : Logement-Relais

Localisation : Val-de-Marne

FICHE EXPERIENCE N° 3

LA MISE EN PLACE D'UN PARC DE LOGEMENT-RELAIS DANS LE VAL-DE-MARNE

Axe 1 du projet Reloref : Mobiliser des logements au sein du parc privé

➤ PRESENTATION DU CONTEXTE :

- **Acteurs**

L'établissement **France terre d'asile de Créteil** a ouvert en 1973. Il est constitué d'un centre de transit de 80 places, d'un centre d'accueil pour demandeurs d'asile de 150 places, d'un centre provisoire d'hébergement (CPH) de 50 places, d'un Relais insertion de 50 places et d'un parc de 22 logement-relais. L'équipe de l'établissement, composée de 26 ETP (équivalent temps plein), assure l'accompagnement social, administratif et juridique des familles de demandeurs d'asile durant la procédure Ofpra¹ et lors de leur éventuel recours devant la CNDA². Afin de leur assurer une intégration durable dans la société, les personnes ayant obtenu le statut de réfugié sont accompagnées dans toutes leurs démarches relatives à l'emploi et au logement.

Dans le département du Val-de-Marne, le CADA de Créteil est adhérent au projet Reloref.

- **Besoins**

Sur la période 2001-2005, on remarque une hausse du taux de reconnaissance du statut de réfugié par l'Ofpra, et un nombre croissant de demandes d'asile jusqu'à 2004. Ce constat associé à une saturation importante du marché locatif dans le Val-de-Marne a eu pour conséquence l'engorgement des CADA dont celui de Créteil. Le flux d'entrées de demandeurs d'asile et de sortie de réfugiés statutaires était assez limité. Le CADA de Créteil présentait, ainsi, un taux d'occupation de près de 30% de réfugiés statutaires sur l'année 2004.

¹ Office français de protection des réfugiés et apatrides

² Cour nationale du droit d'asile

Service Logement, Projet Reloref, CC,15/09/2008



* Les activités de la Direction de l'Intégration sont soutenues par l'Union européenne (FER ou FSE), le Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, le Ministère du travail, des relations sociales et de la solidarité et ses services déconcentrés, par des collectivités territoriales (Mairie de Paris, Conseil Régional d'Île-de-France) et par l'ANPE Île-de-France.

Plus précisément, la situation du logement durant cette période (saturation du parc public, flambée des loyers dans le privé, demandes de garanties de plus en plus importantes par les propriétaires...) rendait difficile le respect du délai réglementaire de 15 jours (délai anciennement alloué aux demandeurs d'asile pour sortir des structures à compter de la reconnaissance de leur statut). Encore, aujourd'hui, il est difficile de respecter le nouveau délai de 3 mois (renouvelable une fois) institué en mai 2007.

De plus, l'Ofpra, qui rend ses décisions de plus en plus rapidement, reconnaissait le statut de réfugié à des demandeurs d'asile étant depuis peu en France. Ils ne pouvaient alors bénéficier que sur une courte période, des activités d'insertion (formation linguistique, recherche d'emploi, aide administrative, information quand au fonctionnement de la société française...) essentielles à leur bonne intégration.

Il est alors apparu nécessaire d'offrir aux réfugiés statutaires un délai supplémentaire à la fois pour leur recherche de logement pérenne et pour consolider leurs parcours d'insertion socio-professionnelle. En effet, faute de temps, de nombreux réfugiés qui étaient en mesure d'accéder à un logement autonome dans le parc privé, ne pouvaient y prétendre.

Face à ce constat, le CADA, en relation étroite avec l'équipe Reloref, a décidé de mettre en place un parc de logement-relais sur le Val-de-Marne.

➤ OBJECTIFS :

Le dispositif de « logement-relais » a, dans un premier temps, pour objectif d'intégrer par le logement les réfugiés statutaires sortant de CADA les plus proches de l'emploi. Ces logements transitoires offrent un délai supplémentaire aux réfugiés pour rechercher et mobiliser un logement de droit commun.

Parallèlement, les logements relais répondent à la nécessité de débloquer des places de CADA et donc de fluidifier le dispositif national d'accueil. La décongestion de ce dernier permettra une meilleure prise en charge des nouveaux et futurs arrivants.

➤ PRESENTATION DE L'ACTION :

Le dispositif des logement-relais est géré localement par le CADA de Créteil avec l'appui et le soutien permanent de l'équipe Reloref qui l'accompagne tout au long de la procédure instituée autour de ces logements. Ainsi, le CADA assure le travail de terrain et de contacts avec les ménages (élaboration et suivi des parcours d'insertion, attribution des logement-relais, accompagnement social lié au logement, solutions de sorties...) tandis que l'équipe Reloref se charge de la conclusion des baux, du financement du dispositif (convention ALT avec la Ddass, agrément ASLL avec le Conseil général,...), des partenariats assurant le bon fonctionnement du dispositif (Fnaim, UNPI,...), des bilans...

France terre d'asile est ainsi locataire en titre de ces logements tandis que le CADA de Créteil en est le gestionnaire (attribution, occupation, sortie...).

Critères d'attribution :

Outre les critères suivants mentionnés dans le Guide des procédures en logement-relais :

- avoir la reconnaissance de réfugié statutaire,
- être hébergé en CADA ou dans une structure d'urgence du dispositif d'accueil pour demandeurs d'asile du département,

- être potentiellement capables de sortir au bout de 6 mois du logement-relais (soit la durée moyenne d'occupation d'un logement financé par de l'ALT),
- avoir de préférence des droits ouverts afin de pouvoir participer financièrement à l'hébergement.

Le CADA de Créteil privilégie les attributions de logements-relais aux ménages ayant des projets professionnels réalistes et une volonté certaine de rester sur la région parisienne.

Procédure d'attribution :

Lorsqu'un logement-relais se libère ou est mobilisé, le CADA de Créteil, gérant du logement, constitue et recense les candidatures des ménages hébergés au CADA dans un délai maximum de 15 jours. Si le CADA ne dispose d'aucune candidature propre pouvant être retenue ou pouvant prétendre à ce type de logement, il en informe la Ddass qui lance un appel à candidatures aux CADA et aux autres structures du département. Ces derniers positionnent leurs candidats, si cela n'a pas été déjà fait auparavant, en remplissant et en envoyant un dossier de demande d'hébergement.

Une commission d'attribution constituée de la Ddass, du CADA de Créteil et des autres CADA du département se réunit environ tous les deux mois pour décider des entrées en CADA, en relais-insertion et en logement-relais sur le département. Ainsi l'attribution d'un logement-relais à un ménage relève d'une décision collégiale de la Ddass et des CADA du département, que le ménage vienne du CADA de Créteil ou d'une autre structure.

Si un ménage ne souhaite pas se porter candidat ou refuse le logement qui lui a été attribué, il devra théoriquement quitter le CADA. La sortie vers un logement-relais n'est pas une option.

L'occupation du logement-relais :

L'entrée dans le logement attribué est conditionnée à la signature d'un contrat d'hébergement temporaire définissant les modalités juridiques et financières d'occupation du logement et d'un contrat d'accompagnement social déterminant les engagements réciproques de France terre d'asile et des occupants quant au travail d'insertion par le logement qui sera fourni durant l'hébergement. Le ménage s'installe dans le logement pour une durée réglementaire de 6 mois renouvelable 1 fois.

L'hébergé doit participer aux frais d'hébergement. Cependant, dans la mesure où l'hébergement étant de facto caractérisé juridiquement par la gratuité, la participation des ménages ne doit pas s'assimiler à un loyer. Elle doit donc, être comprise entre 10% et 25% des ressources du ménage hébergé et ne doit en aucun cas approcher du taux d'effort habituel fixé à 33 % des ressources. Ainsi, la participation des ménages comprend une partie du loyer et la totalité des charges dans la limite des 25%.

Afin d'optimiser les conditions et les délais de sorties des ménages statutaires des logement-relais, un(e) chargé(e) d'insertion les suit individuellement et collectivement sur les volets de l'emploi et du logement pendant toute la durée de leur hébergement dans le logement-relais. Egalement, des partenariats nationaux et locaux (PACT 94, UNPI...) ainsi que des rencontres avec les différentes structures optimisent les possibilités de sorties des ménages hébergés dans le parc logement-relais.

➤ DEMARCHES :

▪ La constitution du parc de logement-relais

Dans le Val-de-Marne, le parc de logements relais a été mis en place en deux phases : la première phase concerne le parc initial qui s'est développé sur la base de 4 logements déjà mobilisés par le CADA de Créteil et financés par des mesures ALT. La seconde phase concerne la mobilisation d'un parc destiné aux ménages régularisés de Cachan.

• **Le parc initial de logement-relais du Val-de-Marne**

Le parc initial a été déterminé et dessiné au cours des années 2004/2005.

Lorsque le CADA de Créteil a adhéré au projet Reloref en janvier 2004, il bénéficiait déjà de 12 logements financés par des mesures ALT (10 dans le parc privé et 2 dans le parc social public). Cependant, en février 2005, suite à une analyse des bilans de 2004, France terre d'asile demande à la Ddass la modification de la localisation d'une partie du parc des logements conventionnés à l'ALT. Un site de 7 logements est alors déconventionné au profit d'appartements situés dans un même immeuble, plus proche des autres logements-relais du Val-de-Marne. Ainsi la Ddass a procédé à un transfert des ALT des anciens logements conventionnés sur de nouveaux appartements.

• **Le parc de logement-relais pour les régularisés de Cachan**

Suite à la régularisation de 231 ex-squatteurs de Cachan et à la sollicitation de France terre d'asile, l'association s'est mobilisée, début 2007, notamment dans le cadre du projet Reloref, pour trouver une solution d'hébergement à ces familles. Les régularisés ne sont pas prioritaires dans le dispositif Reloref mais ils n'en sont pas exclus. Ainsi, face à la gravité et à l'urgence de la situation, l'équipe du CADA de Créteil et l'équipe Reloref ont mobilisé un parc de logement-relais pour eux.

Pour cela, en juin 2007, suite à la demande de France terre d'asile, la Ddass et la CAF ont accepté d'étendre le parc de logement-relais initial aux régularisés de Cachan à travers un accord exceptionnel portant sur une quarantaine de mesures ALT.

A la suite de cet accord, le CADA de Créteil et l'équipe Reloref ont démarché et prospecté des logements par le biais des agences immobilières du Val-de-Marne. L'équipe Reloref a envoyé les outils de communications Reloref aux agences Fnaim du Val-de-Marne, au groupe immobilier Gecina, aux agences contactées lors de la prospection afin de les sensibiliser au public réfugié et au projet Reloref. La configuration des logements recherchés devait être adaptée à la cohabitation afin que tous les ménages soient hébergés.

▪ La mise en place de l'accompagnement des ménages hébergés au sein du parc des logement-relais

L'accompagnement des ménages :

Concrétisés par la signature d'un contrat d'accompagnement social, le suivi et l'accompagnement des ménages lors de l'hébergement en logement relais est indispensable pour maximiser leurs chances de réussite dans leur recherche de logement et/ou d'emploi. En ce qui concerne le volet logement, l'idée est de combiner à la fois l'accompagnement individuel (travail sur le projet logement, appui dans les démarches) et l'aspect collectif à travers la mise en place d'ateliers de recherche de logement.

A Créteil, ces ateliers sont organisés pour tous les réfugiés statutaires issus des logements-relais mais également du centre provisoire d'hébergement (CPH) et du relais-insertion. Cependant, ces ateliers de recherche de logement ne concernent pas spécifiquement le public des réfugiés statutaires, public particulier nécessitant une approche spécifique. Le CADA de Créteil a donc mis en place les « ateliers logement réfugiés » en s'appuyant sur le kit outil des ateliers logement réfugiés, qui leur a été présenté lors d'une formation assurée par l'équipe Reloref.

Le financement de l'accompagnement des ménages :

Jusqu'en 2007, l'accompagnement des ménages hébergés dans le parc initial des logement-relais du Val-de-Marne est assuré par un emploi temps plein (ETP) assuré par deux intervenantes sociales. Son suivi porte à la fois sur le volet professionnel et sur le volet logement.

Une demande d'agrément accompagnement social lié au logement (ASLL) est formulée, dès 2005, auprès du Conseil général par l'équipe Reloref. Mais en avril 2007, pour des raisons budgétaires et administratives, le Conseil général refuse la demande d'agrément.

Cependant, à la suite d'une rencontre entre l'équipe Reloref et le service des aides individuelles au logement où leur est présenté le projet Reloref ainsi que le public réfugié, une nouvelle demande est formulée en mai 2007.

Ainsi, en septembre 2007, le Conseil général accorde un agrément ASLL rétroactif sur l'année civile. Le financement de l'action d'accompagnement social visant à permettre, aux ménages hébergés dans le parc initial du Val-de-Marne, de bénéficier d'un soutien mobilisant des moyens autour d'un projet de relogement pérenne et adapté, est alors pris en charge par le Conseil général sur l'année 2007. Une demande de renouvellement d'agrément pour 2008 a été formulée en juin 2008 auprès du Conseil général.

▪ Partenariats et rencontres locales suscités dans le but d'optimiser les possibilités de sorties des ménages hébergés en logement-relais

➤ Parc privé conventionné

• PACT 94

Le CADA de Créteil et le PACT 94 ont conclu en juin 2006 un partenariat local.

Le PACT 94 s'engage à mobiliser 15 logements par an en faveur des réfugiés statutaires sortant du CADA de Créteil.

Le CADA de Créteil s'engage à assurer l'accompagnement social pendant un an des ménages orientés et à être référent en cas de problème, sur la durée du bail initial.

➤ Parc privé libre

• Les chambres syndicales UNPI du 94

L'équipe Reloref tente de collaborer avec les chambres syndicales UNPI du département pour une action de communication sur le public des réfugiés et le projet Reloref.

La collaboration avec une des chambres est aujourd'hui effective.

• Le groupe immobilier Gecina

A la suite de la prospection dans le cadre du dispositif de logement-relais auprès d'agences immobilières, l'agence Locare appartenant au groupe immobilier Gecina a sollicité une rencontre entre le groupe et France terre d'asile. Ainsi, les participants ont été sensibilisés au public réfugié et au projet Reloref afin de faciliter les candidatures de ménages réfugiés dans le cadre de baux directs. Il a également été décidé de la création d'un compte France terre d'asile facilitant les locations ultérieures.

➤ Parc public

• Bailleur social I3F

En octobre 2006, une rencontre est organisée entre le bailleur social I3F et France terre d'asile afin de sensibiliser les bailleurs sociaux au public réfugié et de leur présenter le projet Reloref.

Un projet de collaboration avec le CADA de Créteil a alors été envisagé permettant l'accès des ménages réfugiés aux logements de leur parc, en bail direct ou bail glissant, en contrepartie d'un accompagnement social effectué par le CADA auprès des ménages réfugiés non issus de France terre d'asile et logés par I3F. De même, l'ouverture des ateliers logement réalisés par le CADA aux ménages en difficulté logés par I3F, et présentés par le bailleur était envisagée.

Cependant, ce projet de collaboration est difficile à concrétiser dans la mesure où il y a très peu de *turn-over* dans leur parc de logement et qu'ils ont des difficultés à honorer les conventions déjà signées avec des associations locales.

D'autres partenariats avec des associations locales ont été tentés et permettent, aujourd'hui, de trouver des solutions de sorties aux ménages de réfugiés statutaires (l'association SNL 94, l'association Droit de cité...)

➤ **RESULTATS :**

• En ce qui concerne le parc initial de logement-relais :

Le parc est stabilisé à 12 logements-relais depuis plusieurs années. Ce sont tous des logements du parc privé. Si en 2005, le taux d'occupation des logements-relais est de 91%, en 2006, les 12 logements-relais sont en permanence occupés. Cependant, en 2007, plusieurs logements ont connu un taux élevé de vacance. Il a été nécessaire de faire plusieurs appels à candidature départementaux puis régionaux. Ainsi, 17 ménages soit 61 personnes, ont été hébergés dans ces logements au cours de l'année 2007.

Le nombre de sorties des logements-relais croît d'année en année. En 2005, seul 1 ménage sur les 11 hébergés est sorti, en 2006, 2 ménages sur 14 ménages hébergés au cours de l'année sont sortis en bail direct public et en 2007, 5 ménages sont sortis, 2 en bail direct public et 3 en bail direct privé, sur les 17 hébergés au cours de l'année.

De plus, la situation tend à s'améliorer grâce à la collaboration avec le PACT 94 qui a fait 8 propositions de logement en 2007 dont une qui a abouti en mars pour un ménage logé en logement-relais.

Aujourd'hui, on dénombre, pour le premier semestre 2008, déjà 5 sorties dont 4 en bail direct public et 1 en bail glissant dans le privé.

En revanche, la durée moyenne de séjour des ménages sortis reste toujours assez élevée. En 2007, elle atteint 24 mois d'hébergement avant de sortir du dispositif et sur le premier semestre 2008, elle est de 22 mois.

• En ce qui concerne le parc des régularisés de Cachan :

Entre septembre et décembre 2007, le CADA de Créteil et l'équipe Reloref ont mobilisé 7 logements-relais dont un T5 mobilisé grâce à une agence Fnaim contactée directement lors de la prospection de logement-relais et un T4 mobilisé grâce à l'agence immobilière Locare qui appartient au groupe Gecina. Aujourd'hui, le parc comporte 9 logements-relais hébergeant 18 ménages. L'acquisition de deux nouveaux logements-relais est en cours, il hébergerait 2 ménages à compter de juillet 2008.

Le dispositif ayant à peine 1 an, il n'y a aujourd'hui aucune sortie effective de ménages des régularisés de Cachan. Cependant, il semblerait que 3 ménages soient en bonne voie pour sortir, d'ici peu, du dispositif.

- En ce qui concerne le désengorgement des CADA :

Le taux d'occupation des réfugiés statutaires du CADA de Créteil est d'environ de 12% sur le premier semestre 2008.

➤ **ANALYSE :**

- **Difficultés**

- Le CADA de Créteil a été confronté en 2007 à un taux élevé de vacance des logements-relais. Ceci s'explique à la fois par des raisons purement matérielles (travaux de rénovation à la suite de problèmes d'inondation et de peinture) mais également par l'absence de candidats correspondant aux critères d'admission.

- Il existe un problème d'adéquation entre les logements proposés et le profil des ménages qui souhaiteraient y être hébergés, ce qui explique notamment que toute proposition n'entraîne pas automatiquement un relogement. Le public réfugié est souvent constitué d'une famille avec des enfants ce qui nécessite au minimum un T3. Or, les logements les plus proposés sont des studios ou des T2. Il est, de plus, très difficile de mobiliser des grands logements T4 ou T5 pour les familles nombreuses ou pour la cohabitation, à des prix raisonnables.

- Certains ménages hébergés en logement-relais refusent de sortir du logement. Plusieurs raisons expliquent ces refus :

- *un blocage des ménages vis-à-vis du parc privé. Ils ne veulent qu'un logement HLM. Ils refusent donc toutes sorties en logement privé.

- *la participation financière lors de l'hébergement en logement-relais car elle est dérisoire par rapport à un loyer classique. Ils préfèrent donc rester dans le logement-relais.

- *une procédure d'expulsion longue et compliquée à mettre en place. Les ménages hébergés ne prennent pas la menace d'expulsion comme une menace sérieuse dans la mesure où la procédure peut s'étaler sur plusieurs années.

- Les délais de sorties sont rarement respectés du fait des problèmes aigus d'accès au logement dans le département (saturation du parc public, cherté du parc privé).

- Il y a un gros problème de méconnaissance du public réfugié et de ses droits. Ainsi, beaucoup d'agences, de bailleurs sociaux, refusent de collaborer par manque d'informations et sur la base de préjugés. Une certaine méfiance quant à la validité des récépissés, ajoutée au fait que les réfugiés n'ont en général pas de garant et ont rarement un avis d'imposition n-2, fait que le réfugié n'apparaît pas comme le locataire idéal.

- **Clés du succès / moyens de mise en œuvre des objectifs**

- L'envoi des outils de communication (présentant le public réfugié, leurs titres de séjour, leurs droits, le service locatif assuré par France terre d'asile, le projet Reloref) apparaît comme indispensable auprès de tous les acteurs du logement sur le terrain (les agences immobilières, les bailleurs publics et privés, les associations locales, etc.). Plus les informations sont diffusées, plus il y a de chances d'avoir des propositions de logement pérenne.

- Egalement, le travail en lien permanent et direct entre les institutions (Ddass, Préfecture, DDE...), le CADA et l'équipe Reloref est fondamental dans la mesure où cela assure une bonne articulation entre les diverses actions des différents acteurs.

- Une bonne analyse des besoins en termes de logement-relais sur le département est essentielle.

- La déclinaison au niveau local des partenariats nationaux est fort importante car la connaissance de la situation du logement sur le département et des difficultés sur le terrain, la connaissance des acteurs locaux et des contacts locaux permettent une application efficace et effective de l'engagement pris au niveau national.

Le partenariat avec le PACT 94 est par exemple un grand coup de pouce pour la sortie des ménages vers des logements pérennes dans le Val-de-Marne.

- L'accompagnement social et les ateliers de recherche de logement avec le kit ALR optimisent considérablement les chances de trouver un logement pérenne. Le travail sur un projet-logement clair, l'information sur le secteur privé et les conditions du logement en France, la dédramatisation de la sortie du logement relais ou du CADA à travers l'autonomisation des ménages dans leurs différentes démarches et le développement de la notion de « parcours résidentiel » permettent de casser les rumeurs et les préjugés et d'éviter les refus de sorties. Les ateliers permettent de cadrer les choses dès le départ auprès des ménages.

- Les ateliers recherche logement avec le kit ALR doivent se faire de manière collective car cela permet d'instaurer une dynamique de groupes, d'échanger des expériences.

- Il est intéressant de proposer aux demandeurs d'asile de suivre certaines thématiques des ALR (comme l'occupation et la situation du logement en France) afin de les sensibiliser et les informer dès leur arrivée. Cependant, il faut faire attention à ce qu'ils ne se projettent pas trop avant l'obtention de leur statut.

➤ PERSPECTIVES :

Des parcs de logements relais dans le Val-de-Marne

Au fur et à mesure, le parc de logement-relais des régularisés de Cachan verra partir ses hébergés. Ces logements-relais pourraient être attribués petit à petit à des réfugiés statutaires des CADA du département et des alentours. Le parc initial pourrait, à terme, être constitué de 22 logements-relais.

Egalement, si le CADA estime qu'il n'a pas besoin de conserver les 10 logements en logement-relais, il peut être envisagé, après discussion avec les propriétaires, de conclure des baux glissant ou des baux directs pour des réfugiés déjà hébergés en logement-relais.

Des partenariats

La collaboration avec les chambres syndicales UNPI permettra d'envoyer des outils de communication Reloref aux propriétaires du département augmentant ainsi les chances des réfugiés statutaires d'accéder à un logement pérenne.

➤ COORDONNEES DES ACTEURS :

CADA de Créteil

Monsieur Pascal Pech, responsable départemental France terre d'asile du Val-de-Marne
112-120, Chemin Vert des Mèches
94015 CRETEIL
Tél. 01 56 29 10 60