

# GRAAL

GRUPE DE RECHERCHE POUR L'AIDE ET L'ACCÈS AU LOGEMENT

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019



# EDITO

L'imprévisibilité de ce que nous venons de vivre nous amène à regarder différemment le temps « d'avant ».

C'est parce que l'engagement des équipes du GRAAL a toujours été vivant qu'il a pu continuer à vivre pendant cette période de non vie.

Le travail s'est organisé différemment et la priorité de maintenir le lien, dans ce temps arrêté, avec les ménages accompagnés a défini un nouveau mode d'actions, moteur de la continuité de nos missions.

Certes, il est bien évident que les résultats en terme d'objectifs quantitatifs sont impactés.

Mais ce qui donne sens à nos fondements associatifs a été préservé.

## **2019 :**

pour qu'une association comme la nôtre vive, elle doit se développer, s'inscrire dans tous les champs des politiques publiques en faveur du logement des plus fragiles pour leur droit au logement.

Nous avons abordé cela comme un challenge nécessaire et incontournable.

Et nous pouvons nous en féliciter. Car le Graal est aujourd'hui présent dans toutes les actions relevant de sa compétence. Cette compétence s'enrichit d'ailleurs d'elle-même, elle se nourrit à sa source.

Nos actions sont en trait d'union les unes avec les autres. Nous sommes toujours dans une économie du don, avec des actions qui visent à rendre leur autonomie et leur responsabilité aux ménages. Et nous sommes aussi dans une économie de marché qui assure notre pérennité.

C'est pourquoi l'année 2019 est riche des nouveaux projets mis en œuvre.

Je pense notamment à notre labellisation AIVS acquise en 2019, qui vient conforter notre mission.

Et c'est avec force et confiance que nous persévérons pour les années à venir.

*Béatrice Byemittz*  
Présidente





## ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX .....

Les chiffres clés de l'activité 2019	05
Rétrospective 2019	06
Les moyens et ressources	08
L'accueil	11



## NOUVELLES ACTIONS.....

Les ateliers de sensibilisation et aide au diagnostic technique d'un logement	15
Les ateliers fabrication de produits ménagers écologiques et économiques	16
Les éco-dons : récolte d'équipements ménagers de seconde main	18



## SERVICE ACCOMPAGNEMENT AU LOGEMENT .....

L'accompagnement individuel lié au logement	20
Accompagnement social des locataires LMH - 10 000 Logements	22
Sortants de prison	23
Les ateliers de recherche logement	26
Les ateliers de recherche logement à Lambersart	28
Les ateliers de lutte contre la précarité énergétique	30
Centre Provisoire d'Hébergement - Projet « Réfugiés »	32
La prévention des expulsions locatives	34
Le logement des jeunes, rêve ou réalité ?	36
Animation de la requalification de la cité Saint-Maurice	38



## SERVICE RÉHABILITATION - HABITAT DURABLE .....

La réhabilitation dans le cadre d'AMELIO+	41
L'accompagnement juridique dans le cadre d'AMELIO+	46
L'auto réhabilitation accompagnée	48
Les ateliers collectifs de bricolage	50



## SERVICE GESTION LOCATIVE À VOCATION SOCIALE .....

La gestion locative dans l'habitat privé	53
L'intermédiation locative	46
Le mandat de gestion	48
L'assistance juridique	50



## LA VIE ASSOCIATIVE .....

Le Conseil d'administration	61
Le séminaire de rentrée : bien-être au travail	62
Les petits déj' partenaires	63
L'inté-GRAAL, le journal écrit par et pour les locataires	64
La fête de Noël des personnes accompagnées	65
Soutenez-nous !	66
Glossaire	67
Les partenaires financiers et adhérents 2019	68



# ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX





# LES CHIFFRES CLÉS 2019



## 2 572 ménages

se sont présentés sur les deux antennes du GRAAL en 2019



### ACCOMPAGNEMENT AU LOGEMENT

**2 017**

ménages accompagnés

dont **1 041** nouveaux ménages

**467**

nouveaux participants aux ateliers recherche logement

**554**

ménages relogés dont **271** dans le parc privé et **283** dans le parc social



**76**

accompagnements en prévention des expulsions locatives

**101**

ménages sensibilisés aux ateliers éco-gestes



**12**

sortants de prison accompagnés

**80** réfugiés accompagnés



### HABITAT DURABLE ET RÉHABILITATION

**1 271**

ménages accompagnés

dont **478** nouveaux ménages

**285**

dossiers de réhabilitation

**90** logements réhabilités

**411**

diagnostics techniques et thermiques réalisés

**70**

dossiers dans la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)

**152**

médiations locatives en précarité énergétique

**16**

chantiers Auto-Réhabilitation Accompagnée

**34**

ménages ont bénéficié d'un accompagnement juridique dans le cadre de la LHI



### GESTION LOCATIVE À VOCATION SOCIALE

**145**

biens locatifs proposés au GRAAL

**183**

ménages en location ou sous location



**97**

logements en intermédiation locative

**36**

logements en mandat de gestion

**10,31 €**

le loyer moyen au m<sup>2</sup>



**2**

contrats d'assistance juridique proposés aux bailleurs (débutés fin 2019)



**11**

logements temporaires gérés dont **6** avec la MEL et **5** avec la ville de Roubaix

# RÉTROSPECTIVE 2019

## Janvier

**28 | Mutations bloquées** - rencontre avec les services de la Métropole Européenne de Lille.

## Mars

**13 | Opération «Cliché thermique»** pour informer les habitants de Bois-Blancs sur les travaux de performance énergétique des logements.

**25 | Reportage France 3**  
Comment le GRAAL, unique en France, fait tout pour éviter les expulsions de logements ?



## 31 | Médiation Précarité Énergétique

L'Observatoire National de la Précarité Énergétique fait un focus sur l'un des volets d'AMELIO+.

## Avril

**3 | #Acti@Senior**, participation au forum dédié à tous les seniors organisé par le CCAS de Roubaix.

## Mai



**11 | «Le GRAAL à Vélo»** : 2 800 kms parcourus par les vélotafteurs du GRAAL lors du challenge Ensemble en Selle organisé par la MEL.

**23 | Assemblée générale du GRAAL** sur le thème de la **Lutte contre l'habitat indigne**, avec la participation de Franck FAURENS, du SHSC de la Ville de Lille et Samuel BONNET, MEL.



## Juin

**7 | Petit dej' partenaire** «Protection des majeurs».

**19 | Les Éco-dons du GRAAL** : récolte de dons d'équipements ménagers.

## Juillet

**11 | «Éviter les expulsions, leur quotidien»**  
article dans le journal de la FAP «Et les autres?».



«... Je peux sortir la tête de l'eau, j'ai repris mes esprits après la panique. Je sais que j'ai fait des erreurs et là, je prouve ma bonne foi, c'est vraiment important»  
Kerline

**2 | Le GRAAL présente son dispositif Intermédiation locative à la Préfecture de Lille**



**4 | Donation en faveur du GRAAL** dans le cadre de l'opération **Achat groupé d'énergie** proposé aux Lommois pour réduire leurs factures d'énergies. Le don a été versé par Wikipower, fournisseur d'électricité produite à partir de sources renouvelables.



**18 | Les Ateliers Brico** : fabrication de jardinières nomades avec les habitants de la Cité St-Maurice.

## Septembre

**11 | Atelier de lutte contre la Précarité Énergétique** à destination des bénéficiaires du programme le P.A.R.I initié par le Groupe Vitamine T.





**16 | Séminaire de rentrée** : bien-être au travail et cohésion d'équipe.



**24 | Mobilisation du GRAAL de Lille pour défendre l'obtention des moyens nécessaires** pour valoriser un accueil, un droit à l'information et un accompagnement social de qualité pour tous.

**25 | Aprem' Goûter** : fin des travaux de réseaux à la Cité Saint-Maurice.

## Octobre

**11 | Le GRAAL devient AIVS®** sous le label FAPIL.

**18 |** Participation au **Forum Silver Économie**.

**24 |** Participation au **Forum Bien vieillir**.

## Novembre

**7 | Atelier de sensibilisation et aide au diagnostic technique d'un logement** à destination des travailleurs sociaux.

**9 et 20 | Forum Énergie des Lommois**.



**14 |** Participation au forum **Logement d'abord**.  
Participation à la **Soirée de la Solidarité** organisée par la Fédération des Acteurs de la solidarité.



**27 |** Participation au **Salon Automatic**.



**7 | Petit dej' Partenaire «Hors les murs»** à la Condition publique à Roubaix.

**28 | Petit dej' Partenaire «Addictologie»**.

## Décembre

**5 | «Atelier de création de produits d'entretien écologique et économique»**.



**10 | Visite de chantier** de la Copropriété d'Isly en Rénovation énergétique avec AMELIO+.

**18 | Fête de Noël** des personnes accompagnées.

**18 | Prévention des Expulsions Locatives**, présentation du dispositif à la signature du PDALHPD à la préfecture de Lille, en présence M. Daniel BARNIER, préfet délégué pour l'égalité des chances ; M. PICK, département du Nord, vice président chargé de l'habitat et du logement et des politiques urbaines ; et des partenaires du PDALHPD : MEL, SIAO, URH, CMAO, DDCS, ADIL, DDTM.





# MOYENS ET RESSOURCES HUMAINS ET MATÉRIELS

## RESSOURCES HUMAINES

Au 31 décembre 2019, l'effectif de l'association s'élève à **48** personnes en équivalent temps plein (ETP) dont **4 cadres**, soit un taux d'encadrement de **8%**.

### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

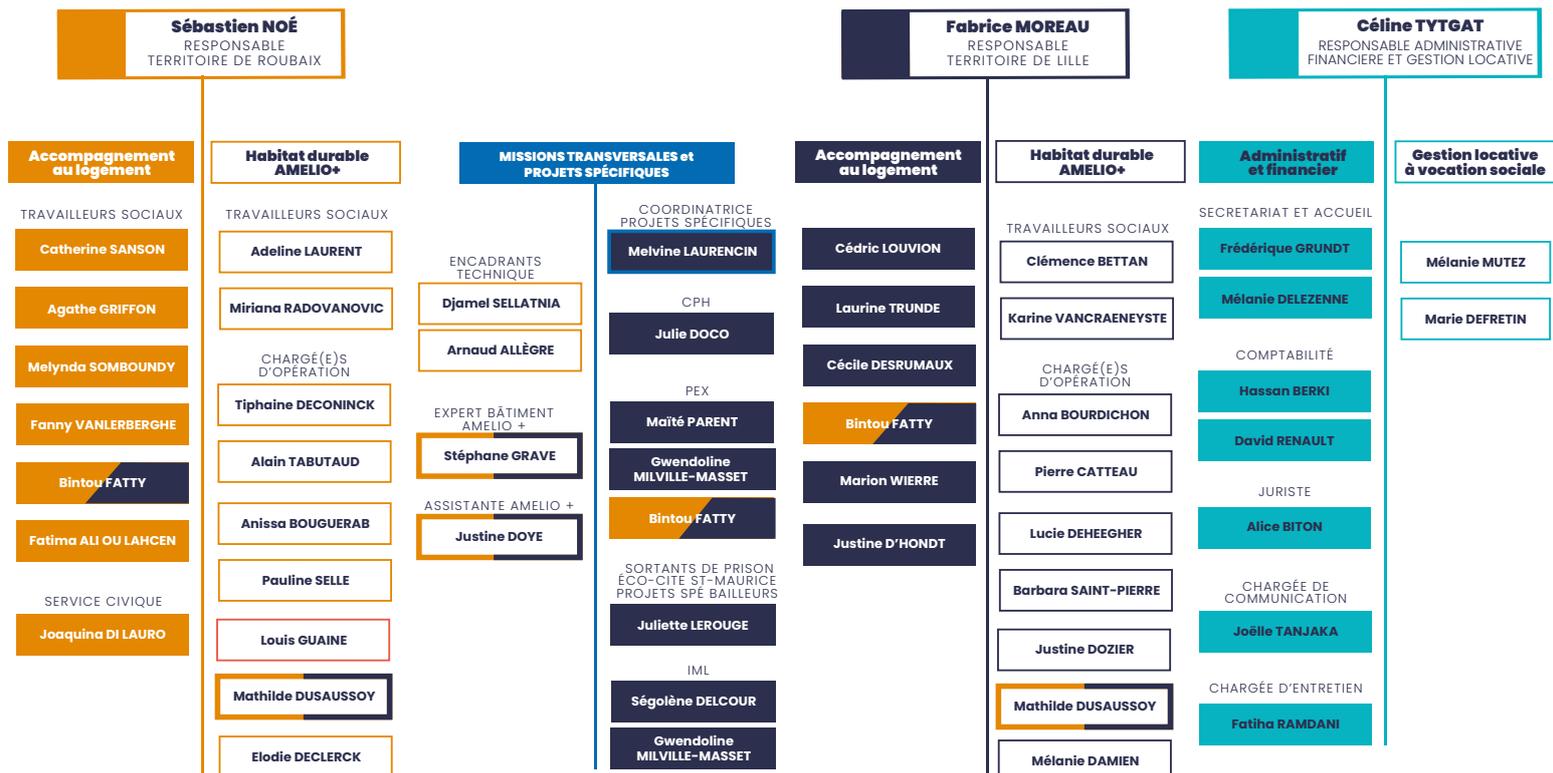


● Effectifs moyens annuels ● dont encadrement

## ORGANIGRAMME COLLABORATEURS GRAAL

Décembre 2019

**Olivier DESROUSSEUX**  
DIRECTEUR



## RESSOURCES MATÉRIELLES

### L'ANTENNE DE LILLE ET LE SIÈGE



#### **122, rue de Douai à Lille**

600m<sup>2</sup> de bureaux et parking  
500m<sup>2</sup> de surface de stockage

#### **Les locaux accueillent**

- Le service accompagnement au logement, territoire de Lille
- Le service AMELIO+, territoire de Lille-Lomme-Hellemmes
- Le service Gestion locative
- La direction et le service administratif et financier

### L'ANTENNE DE ROUBAIX



#### **33, rue des fabricants à Roubaix**

690m<sup>2</sup> de bureaux et parking

#### **Les locaux accueillent**

- Le service accompagnement au logement, territoire de Roubaix-Tourcoing
- Le service AMELIO+, territoire de Roubaix
- Le service technique



#### **74, boulevard de la République à Roubaix**

#### **Les locaux accueillent**

- 3 logements temporaires

- **Parc de 9 véhicules professionnels** dont 2 utilitaires de chantiers afin de faciliter les déplacements des collaborateurs et les visites de chantiers.
- **Matériels professionnels** pour la **réalisation de chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée et d'ateliers collectifs.**
- **Matériels de diagnostic des logements :**
  - appareil de mesure d'humidité des matériaux de construction,
  - télémètre laser (mètre laser),
  - thermomètre laser,
  - testeur Monoxyde de Carbone (MO),
  - anémomètre.
- **Logiciels de :**
  - diagnostic de la performance énergétique,
  - gestion des données d'activité permettant l'extraction de données statistiques,
  - gestion locative,
  - comptabilité,
  - traitement bureautique et PAO.





# L'ACCUEIL ET L'ACCOMPAGNEMENT

## LES PERMANENCES D'ACCUEIL



Des permanences d'accueil sont organisées deux fois par semaine sur les deux antennes du GRAAL (Lille et Roubaix), tout au long de l'année.

**Tous les Mardis et les Jeudis à 9h00, une dizaine de personnes est reçue.** Un film retraçant des témoignages des personnes accompagnées et des collaborateurs du GRAAL est diffusé.

Le film aborde trois thématiques indépendantes :

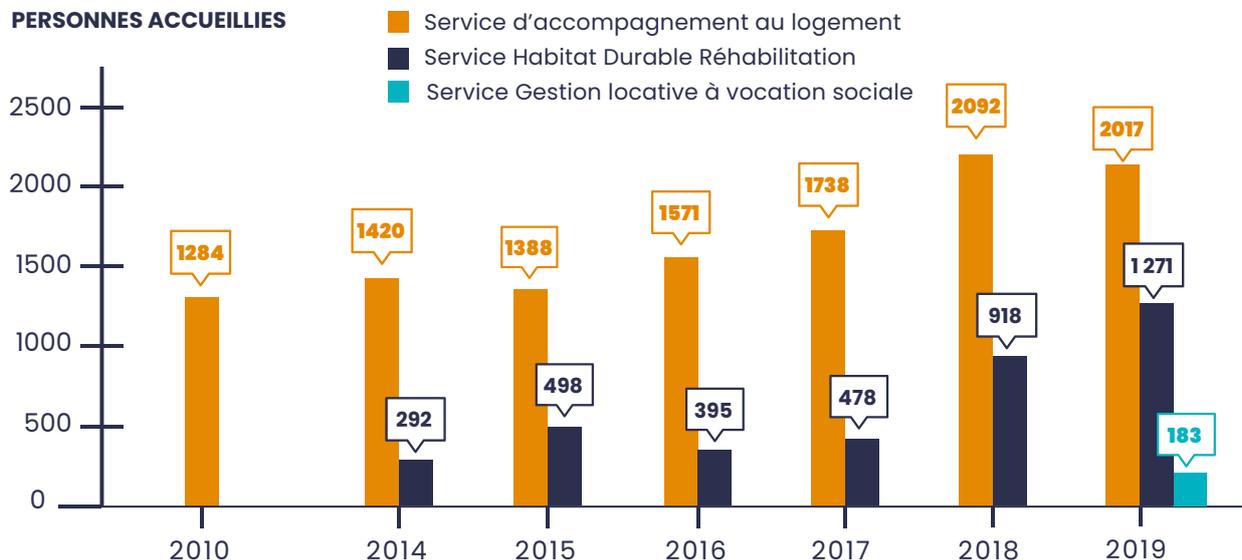
- L'accompagnement individuel.
- Les Ateliers Recherche Logement.
- L'accompagnement dans le logement.



## CARACTÉRISTIQUES DU PUBLIC ACCOMPAGNÉ



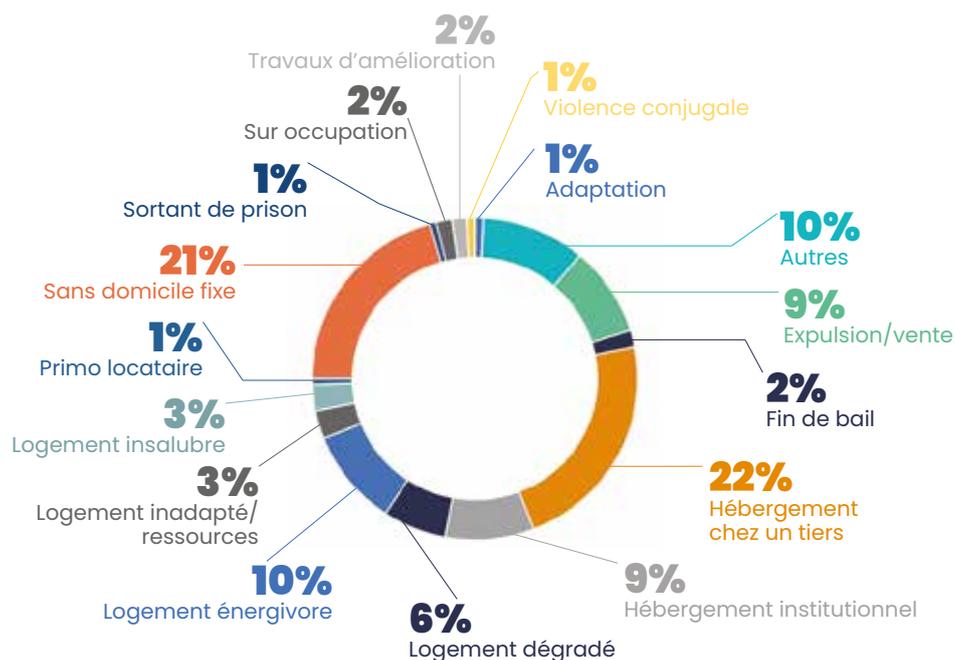
### PERSONNES ACCUEILLIES



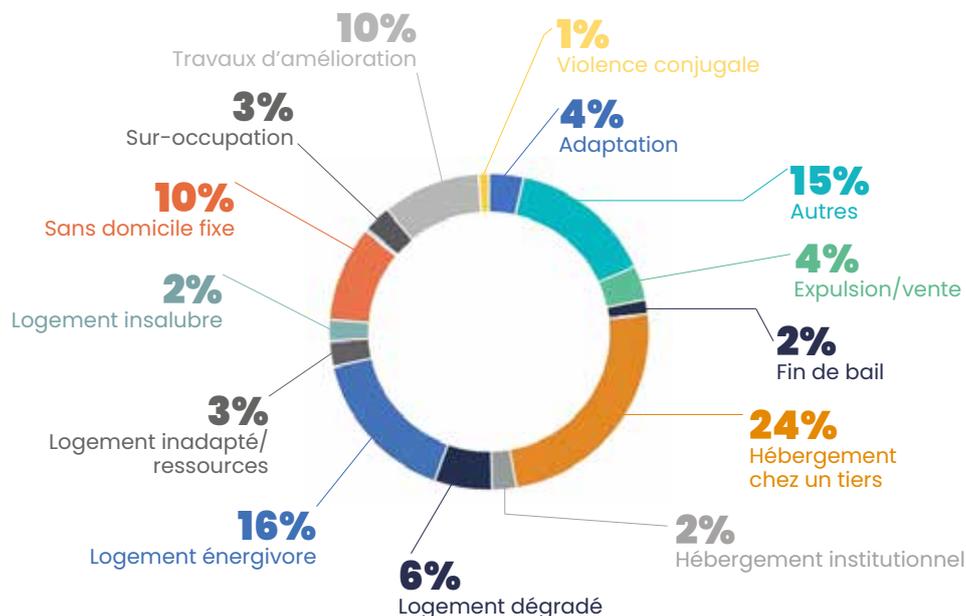


## MOTIFS DE LA DEMANDE

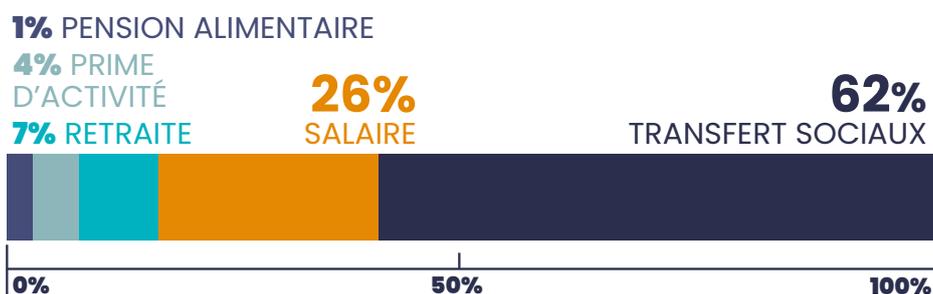
### TERRITOIRE DE LILLE



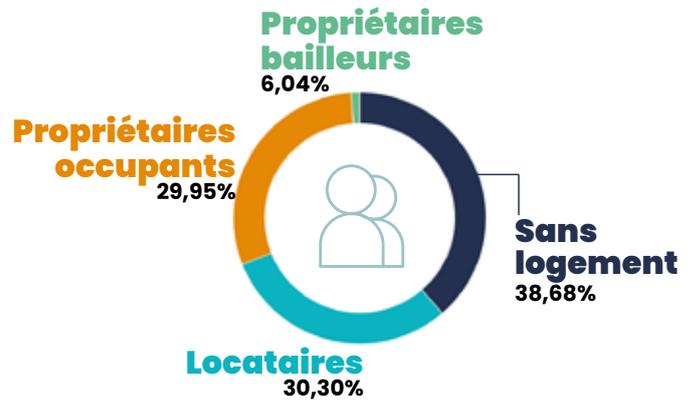
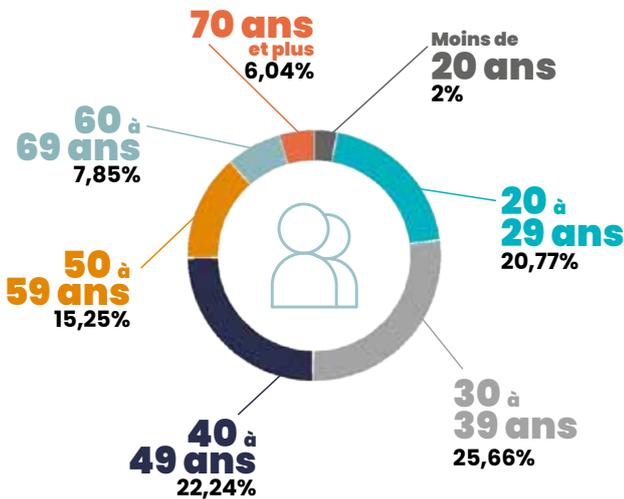
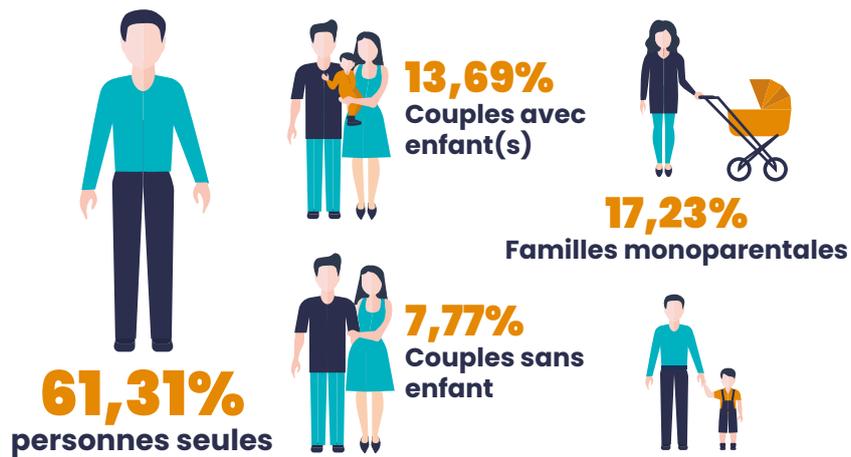
### TERRITOIRE DE ROUBAIX TOURCOING



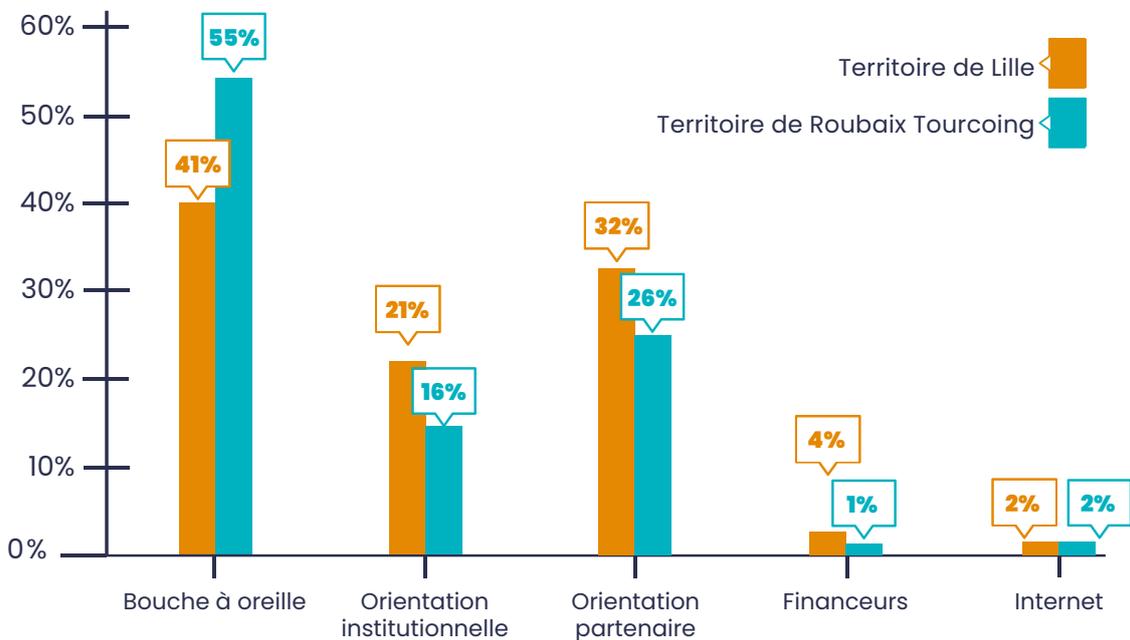
## RESSOURCES DES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS



## PROFIL DES PERSONNES ACCOMPAGNÉES

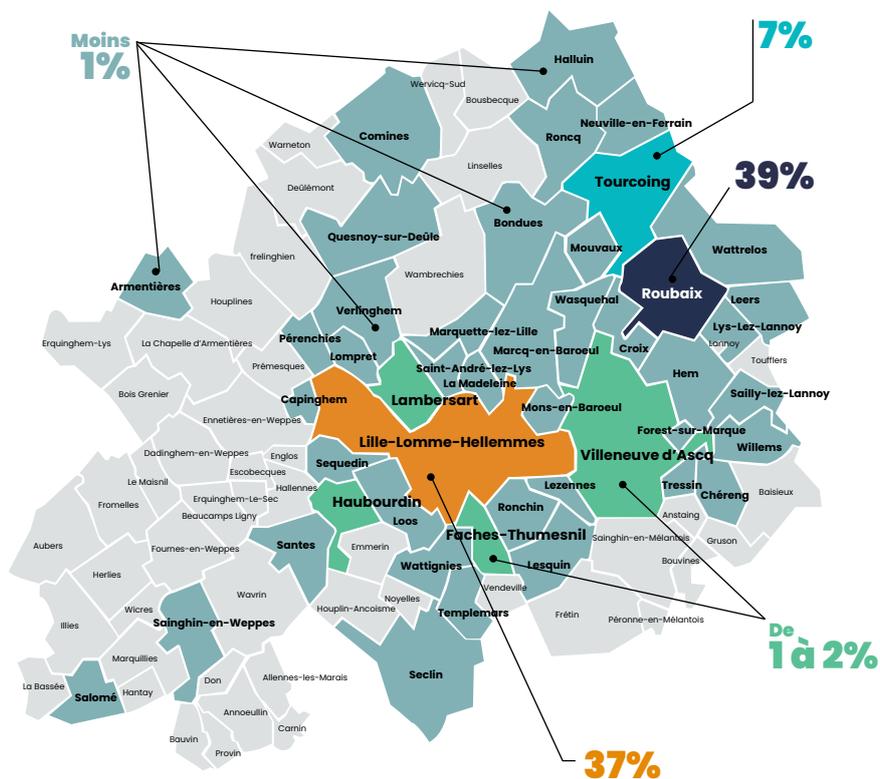


## ORIGINE DES ORIENTATIONS





# ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PERSONNES ACCOMPAGNÉES EN ACCOMPAGNEMENT AU LOGEMENT



## Hors MEL

Les ménages provenant des communes d'**Annoeullin, Hergnies, et Herlies** représentent **moins d'1% au total**

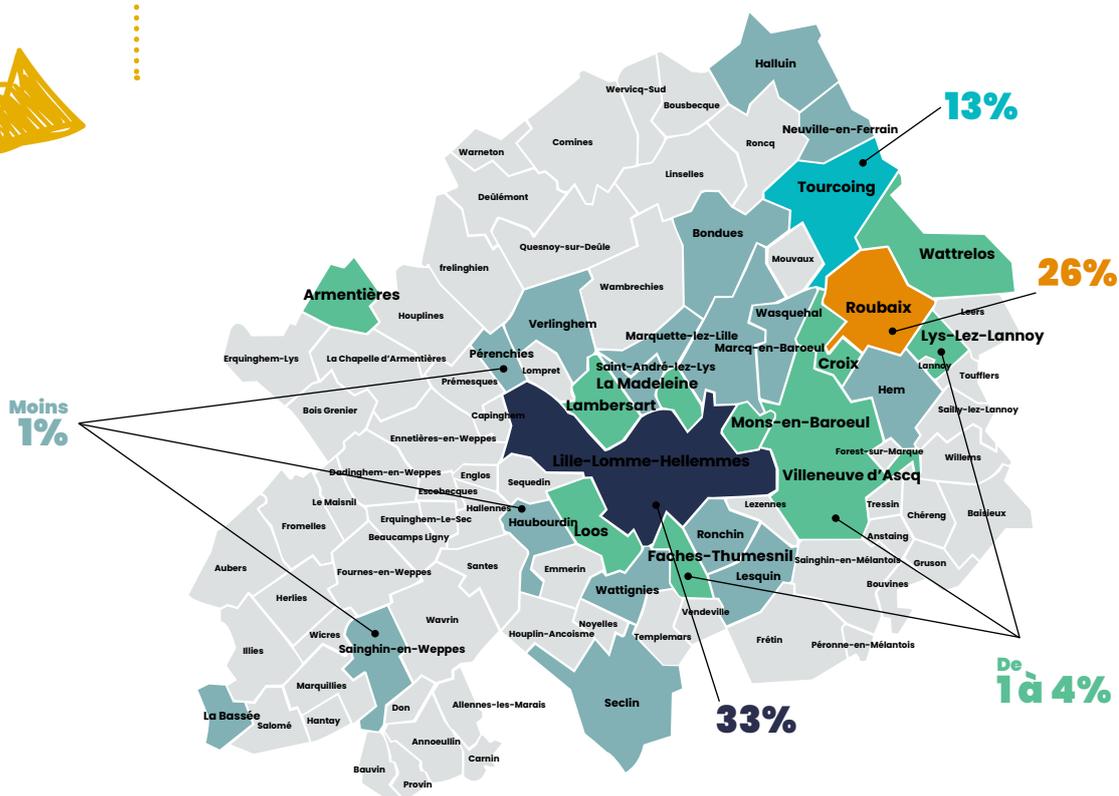
## Région Hauts-de-France

Les ménages provenant des communes d'**Arras, Courrières, Douai, Dunkerque, La Couture, Lambres, Neuville-St-Rémy, Raismes, Saint-Quentin, Vaudrin-ghem, Vendin-le-Vieil et de Wingles** représentent **1% au total**

## Hors Hauts-de-France

Les ménages provenant des communes d'**Aix-les-Bains (73), Angoulême (16), Châteaudun (28), Coulounieix-Chamiers (24), Dax (40), La Réunion (974), Niort (79), Rouen (76), Villefranche de Lonchat (24)**, représentent **1% au total**

# ZONE GÉOGRAPHIQUE DES RELOGEMENTS EN ACCOMPAGNEMENT AU LOGEMENT





# NOUVELLES ACTIONS





# LES ÉCO-DONS RÉCOLTE D'ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS DE SECONDE MAIN

## OBJECTIFS DE L'ACTION :

Récolter des matériels et des équipements ménagers de seconde main, non utilisés.

Aider des ménages sortant de situation de sans-abrisme ou de mal logement, à équiper décemment leur nouveau logement.

Sensibiliser la population au réemploi et à l'antigaspillage en donnant les équipements non ou rarement utilisés et encore en état de marche aux plus nécessiteux.

Rejoindre la mairie de quartier de Moulins dans sa démarche vers une économie circulaire, plus responsable.

### Les éco-dons :

**«pensez à donner, évitez de jeter !»**

Le GRAAL installé dans le quartier de Moulins depuis mai 2018, s'est associé au Marché Bio et produits locaux de Moulins pour installer un stand de récolte.

L'installation sur le marché a permis d'aller à la rencontre des habitants, de récolter des dons, mais aussi de faire connaître les autres missions de bénévolat que propose le GRAAL.

### ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- Le nombre de donateurs qui se sont rendus aux deux séances de récolte a fluctué en fonction de la météo. Néanmoins sur les deux périodes nous avons pu récolter 80% des équipements donnés en 2019.
- Les dons ont continué d'affluer durant 3 semaines après la dernière séance.
- Au vu des besoins en matériels que rencontrent les personnes accompagnées par le GRAAL, l'objectif est de réaliser au moins une campagne de récolte par an.

**02** séances de récolte

**Plusieurs centaines d'objets récoltés**  
électroménagers, meubles, vaisselles, éléments décoration





# LES ATELIERS DE SENSIBILISATION ET D'AIDE AU DIAGNOSTIC TECHNIQUE D'UN LOGEMENT

## OBJECTIFS DE L'ACTION

Sensibiliser les professionnels sociaux aux problématiques techniques d'un logement.

Développer leurs connaissances techniques afin de repérer les sources d'inconfort liées à la faible performance énergétique des logements ainsi que les risques potentiels d'insécurité et d'indécence afin :

- d'orienter les ménages occupants vers les dispositifs d'aides adaptés
- de donner les premiers conseils d'usages aux occupants



60

professionnels  
inscrits au total

17

participants à la première session  
(nov 2019)

## DÉROULEMENT



### ATELIER THÉORIQUE



L'atelier théorique dure une demi-journée et permet de rappeler le cadre réglementaire (RSD, diagnostics obligatoires...), les principales problématiques rencontrées dans le logement (humidité, défaut d'isolation...), les points de vigilance et appareils de mesures (testeur d'humidité, caméra thermique...).

Les différents dispositifs d'aide aux travaux mobilisables sur la Métropole Européenne de Lille sont portés à la connaissance des participants à la fin de l'atelier : AMELIO+, Conseiller Médical en Environnement Intérieur...).

Afin de tester les connaissances des participants et rendre l'atelier interactif, un temps «Questions/réponses» est organisé afin d'identifier les désordres dans un logement.



## ATELIERS PRATIQUES



### PLOMBERIE

- Déterminer l'origine d'une fuite
- Remplacer un mécanisme de chasse d'eau
- Remplacer un mousseur
- Régler la t° de chauffe d'un cumulus électrique



### ÉQUIPEMENT DE RÉGULATION

- Ventilation naturelle, VMC, VMR
- Chauffage électrique
- Chauffage gaz



### ÉLECTRICITÉ

- Les différentes installations et repérage des dangers : tableau électrique, disjoncteur, organe de coupure, contacteur jour/nuit...

## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- Les fiches consultatives remplies par les participants à la fin de la journée ont permis de jauger le déroulé de cette première session du 07 novembre 2019.
- Les retours ont été positifs : le cumul théorie/pratique a été largement apprécié.
- L'atelier ayant réuni plusieurs structures différentes a permis de créer une rencontre et un échange partenariaux.
- Deux autres ateliers sont programmés en 2020 : le 26 mars et le 30 avril.
- Au vu de la forte demande des professionnels sociaux, une quatrième journée pourrait être organisée au dernier trimestre 2020.



NOS PARTENAIRES FINANCIERS





# LES ATELIERS FABRICATION DE PRODUITS MÉNAGERS ÉCOLOGIQUES ET ÉCONOMIQUES

## OBJECTIFS DE L'ACTION

En complément d'un atelier «Économiser, c'est gagné» (cf page 30), l'atelier de création de produits ménagers a eu pour objectif de sensibiliser les personnes à la pollution intérieure, notamment sur l'utilisation des produits dits conventionnels.

Financés par le Conseil de quartier de Lille-Moulins, le GRAAL a invité les habitants du quartier à réaliser de la lessive et un produit multi-usage à base de produits naturels, le tout dans une ambiance conviviale et en échangeant sur les habitudes de chacun.



## DÉROULEMENT



Une partie théorique pour voir et revoir les ingrédients de base dans la réalisation de produits faits maison.

Une partie pratique pour créer des produits en fonction des usages et des goûts de chacun.

Chaque participant est reparti avec ses réalisations et un livret «recettes de produits ménagers à reproduire chez soi».



NOS PARTENAIRES FINANCIERS



Conseils de Quartier de Lille-Moulins



# ACCOMPAGNEMENT AU LOGEMENT





# L'ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL LIÉ AU LOGEMENT RAIL



## OBJECTIFS DE L'ACTION

Évaluer avec la famille ses connaissances, sa capacité d'assumer ses droits et devoirs de locataire. Pour cela, nous accompagnons la famille en amont de son relogement.

Faciliter au cours des entretiens qui précèdent le relogement, l'expression du demandeur pour lui permettre de valoriser le temps présent en y incluant le passé et l'avenir.

Proposer un accompagnement adapté correspondant aux ménages afin de favoriser un accès et un maintien durable dans le logement tout en respectant les spécificités de chacun. Pour cela nous recherchons le ou les dispositifs les plus adaptés pour les accompagner.

Aider la personne à formuler l'accompagnement dont elle a besoin en fonction de ses objectifs. L'accompagnement nécessaire du point de vue du travailleur social ne sera pas forcément celui accepté par la famille. Le point de départ privilégié de l'accompagnement sera toujours celui formulé par la famille.

## DÉROULEMENT

Au cours de ces entretiens, 5 points sont abordés : la composition familiale, le budget, le logement, la vie sociale et la perception de soi.

Après la période déterminée initialement avec le ménage, (entre 6 et 12 mois) un point est fait pour vérifier l'atteinte des objectifs. L'accompagnement s'arrête ou se poursuit sur les mêmes bases ou sur d'autres objectifs.

Dans le cadre de la relation de confiance qui s'est établie durant l'accompagnement, les familles peuvent exprimer et solliciter une aide pour résoudre d'autres difficultés.

Il faut parfois du temps pour amener la personne à établir des liens avec des services appropriés à leur demande.

Si le contenu de l'accompagnement dépasse la problématique du logement, nous établissons, dans la mesure du possible et en accord avec la famille des relais auprès de nos partenaires, d'où l'importance d'un travail notamment avec les structures adhérentes du GRAAL.



**1 525**  
bénéficiaires  
au total



**763**  
nouveaux  
dossiers



**395**  
ménages  
relogés



## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- Entre janvier et décembre 2019, 320 ménages accompagnés dans l'accès au logement ont été relogés.
- Lorsqu'il y a une garantie de loyer, celle-ci se traduit très majoritairement par le FSL mobilisé par le GRAAL. Le VISALE/LOCAPASS peuvent être également sollicités.
- Il existe une véritable demande de sécurisation lors de l'installation dans le logement. Nous pouvons enclencher des mesures d'accompagnement FSL, des opérations MOUS ou Action Logement.
- **75 opérations MOUS** parc existant ont été réalisées en 2019.

Ce travail est le fruit d'une prospection adaptée, d'un travail affiné réalisé par les travailleurs sociaux, en transversalité avec notre service de prospection, et des projets logements étudiés conjointement avec les familles. Un diagnostic correctement posé au préalable est nécessaire.



Le partenariat que nous développons auprès des bailleurs sociaux porte toujours ses fruits. Nous constatons toujours une augmentation de relogements dans le parc social, cette année. Nous participons très activement aux CTT afin de positionner le public prioritaire du PDALHPD.

Le transfert de la compétence FSL reprise par la MEL, apporte une cohérence de la dimension habitat sur le territoire métropolitain. La prise en charge de l'accompagnement à la fois sociale et technique via AMELIO+, le FSL et la MOUS parc existant rend efficace notre intervention auprès des ménages accompagnés.

Nous avons participé de façon active à la réécriture du nouveau règlement FSL. L'application du nouveau règlement impacte directement le quotidien des équipes dédiées. Nous devons en 2020 prévoir l'adaptation de notre méthodologie d'intervention en adéquation avec celui-ci.

En 2020, nous souhaitons nous pencher sur 2 axes :

- l'insertion socio-professionnelle,
- l'habitat et la santé mentale.

### LES OBJECTIFS FSL ONT ÉTÉ ATTEINTS EN 2019

#### RAPPEL DES OBJECTIFS SUR LE TERRITOIRE DE LA MEL

763 MESURES RÉPARTIES COMME SUIVANT :

- **612 mesures d'accès** dont 160 en installation et 212 en recherche collective
- **87 mesures en maintien**
- **64 mesures en spécifique**

NOS PARTENAIRES FINANCIERS





# 10 000 LOGEMENTS LMH ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES

## OBJECTIFS DE L'ACTION

Prendre en charge les ménages dans le cadre du maintien et vers l'accès.

Identifier des ménages fragiles dans le parc de LMH avec un examen réel des situations.

Rechercher des solutions aux situations complexes connues depuis de nombreuses années (souvent dans

le cadre de procédures de contentieux).

Permettre une grande visibilité sur la nature des difficultés et les perspectives de rétablissement du ménage.

Mettre en réseau des associations et créer des habitudes de travail partenarial.

Échanger sur les pratiques de chacun.

## DÉROULEMENT

Le repérage des situations est effectué par LMH et les partenaires. Toute nouvelle situation doit être validée lors des Comités d'Orientations et de Suivi (COS) avant le diagnostic et la mise en place de l'accompagnement.

Les COS ont lieu tous les 2 mois et réunissent l'ensemble des partenaires et LMH.

Le projet est mené en lien avec : **Le GRAAL, Ensemble Autrement, Eole, l'Espace Réussir et l'AFEJI.**



05

nouveaux diagnostics réalisés



01

accompagnement dans le cadre du maintien



04

accompagnements dans le cadre de l'accès

## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- L'action telle que convenue dans le cadre de la convention prend fin mais les bailleurs et partenaires sont en réflexion sur les possibilités de poursuivre l'action.



NOS PARTENAIRES  
FINANCIERS





# ACTIONS SPÉCIFIQUES AUPRÈS DES SORTANTS DE PRISON

## ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DES 10 000 LOGEMENTS LMH

### OBJECTIFS DE L'ACTION

**En cas de maintien :** identifier les locataires LMH entrés en détention pour prévenir les expulsions locatives et le squat en cas d'incarcération.

**En cas d'accès :** identifier les personnes isolées incarcérées pour une peine comprise entre 6 mois et 2 ans d'emprisonnement, sans logement à leur sortie et autonomes pour un accès direct en logement. Les personnes identifiées doivent s'inscrire dans une démarche de réinsertion et intégrer le programme de préparation à la sortie conduit par les équipes du SPIP.

Travailler sur la prévention de la récidive par une prise en charge renforcée dès la sortie de détention, en permettant l'accès à un logement en sous-location dans le parc de LMH, avec un accompagnement social global, avec un suivi SPIP.

Glissement du bail à l'issue d'une période de sous-location de 8 mois.

30 accompagnements en relogement en sous-location à mener sur 3 ans : 24 en maintien et 6 en accès.

**07**

diagnostics  
réalisés

**03**

relogements en  
sous-location

**01**

glissement  
de bail

### DÉROULEMENT

Le projet est mené en lien avec : Le GRAAL, Résidence Plus, le SPIP du Nord et LMH.

Rencontres au sein des Comités d'Orientation et de Suivis (COS) tous les 2 mois entre LMH et l'ensemble des partenaires pour échanger sur les situations et en orienter de nouvelles.

Dans le cadre du maintien, le repérage des situations est effectué principalement par LMH puis par les CPIP. Pour l'accès, le repérage est effectué principalement par les CPIP. Les journées «insertions» (rencontre des détenus par les partenaires) ont également permis d'orienter de nouvelles personnes.

Le diagnostic est réalisé par le travailleur social en centre de détention puis validation de l'entrée en situation dans le projet lors des COS.

L'accompagnement dure 12 mois. Il démarre un mois avant la sortie de prison, se poursuit les 8 mois de la sous-location puis 3 mois à compter de la date de glissement de bail.

NOS PARTENAIRES  
FINANCIERS





# ACTIONS SPÉCIFIQUES AUPRÈS DES SORTANTS DE PRISON

## KIT DE TRANSITION À L'INSTALLATION DANS LE CADRE DES 10 000 LOGEMENTS LMH

Afin de permettre aux personnes accompagnées une bonne installation dans le logement, dès leur sortie de prison, il est indispensable que celui-ci soit à minima équipé.



En partenariat avec La MEL, cette action permet de mettre à disposition **un kit équipement** facilement transportable :

- **Un lit avec matelas et une couette,**
- **Une armoire légère,**
- **une table et deux chaises,**
- **des plaques de cuisson, un réfrigérateur et un nécessaire de vaisselle.**

Le bénéficiaire est accompagné lors de son installation et est orienté vers des dispositifs existants, si nécessaire : Envie, Capharnaüm, Banque Solidaire de l'équipement... Cependant, le bénéficiaire reste acteur de la personnalisation de son logement.

### OBJECTIFS DE L'ACTION

Permettre une bonne installation et un maintien durable dans le logement.

Intervenir rapidement et sécuriser le moment de l'entrée.

Privilégier l'autonomie et la personnalisation du logement pour favoriser son appropriation.

Venir en complément des dispositifs existants, en tant qu'outil disponible.

Impliquer et responsabiliser la personne dans son projet logement (projection, choix).



**Le kit équipement est remis sous forme de prêt, la personne qui en bénéficie s'engage à rendre en l'état l'équipement prêté avant le glissement de bail, soit 8 mois après l'entrée dans le logement.**

**En contre partie, et afin de le responsabiliser, le bénéficiaire s'engage à verser une caution mensuelle calculée en fonction du reste à vivre.**



NOS PARTENAIRES  
FINANCIERS





# ACTIONS SPÉCIFIQUES AUPRÈS DES SORTANTS DE PRISON

## ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE CADRE D'UNE ACTION AVEC LE SPIP du Nord



Fort de ses expériences et de son réseau partenarial créé autour de l'accès au logement des sortants de prison, le GRAAL a débuté dès octobre 2019 des permanences dans les centres pénitentiaires de Sequedin et d'Annoeullin à la demande du SPIP du Nord.

L'objectif actuel est de réaliser un diagnostic social détaillé avec le détenu en vue d'une inscription sur SI-SIAO et afin de permettre une orientation sur une structure d'hébergement ou un dispositif adapté : pension de famille, Intermédiation locative, résidences Accueil...

Le GRAAL, opérateur logement sur la Métropole Européenne de Lille depuis de nombreuses années et ayant une connaissance du secteur du logement et des dispositifs inhérents, est ainsi un soutien du SPIP du Nord pour mener à bien ces missions.

**6** PERMANENCES ORGANISÉES  
**24** PERSONNES RENCONTRÉES



En 2020,  
la poursuite du partenariat permettra de développer le projet sous le nom de **PASSERELLE** avec un financement complémentaire de la Fondation Abbé Pierre.

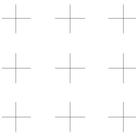
Le travail avec le SPIP du Nord a été un premier palier, le projet vise à aller plus loin en créant une réelle passerelle entre la détention et la sortie pour les questions relatives à l'accès au logement.

NOS PARTENAIRES  
FINANCIERS





# LES ATELIERS RECHERCHE LOGEMENT ARL



## OBJECTIFS DE L'ACTION

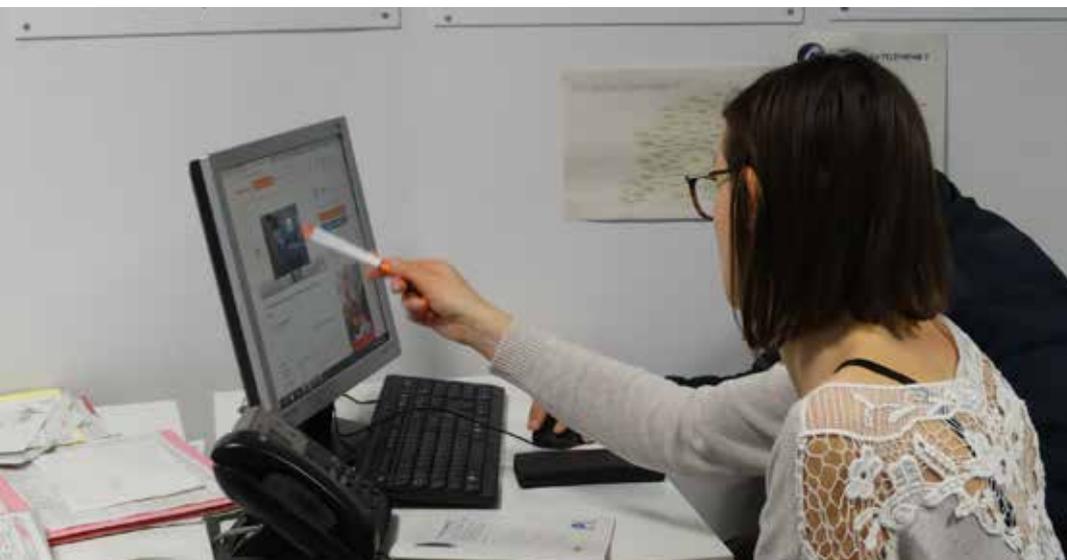
Permettre aux futurs locataires d'être informés sur l'état actuel du marché du logement ainsi que d'avoir conscience des droits et devoirs d'un locataire.

Prévenir l'indécence et l'insalubrité.

Déterminer des critères de recherches pertinents et en cohérence avec les besoins et ressources des ménages.

Soutenir les locataires auprès des propriétaires.

Rendre les ménages, qui en ont la capacité, acteurs de leur recherche et ouvrir plus largement les services du GRAAL.



## DÉROULEMENT



### LES ATELIERS COLLECTIFS D'INFORMATION

10 à 12 PARTICIPANTS

Ces ateliers ont pour but de donner aux participants **les connaissances de base** pour entamer une recherche efficace dans le parc public et privé :

#### ATELIER D'INFORMATION GÉNÉRALE

Ouvert à toutes les personnes accueillies au GRAAL tous les jeudis après-midi, l'atelier permet d'aborder le budget, les exigences du bailleur, les spécificités des parcs privé et public, les droits et les devoirs du locataire.

#### ATELIER D'INFORMATION TECHNIQUE

Les ateliers sont animés au sein du GRAAL mais peuvent être délocalisés chez les partenaires.

Ces ateliers abordent plusieurs thématiques et sont réalisés à la carte en fonction des besoins du public :

- **La visite du logement** : vérification de la décence du logement, des éléments de confort...
- **L'entrée dans le logement** : contrat de location, état des lieux, assurance...
- **Droits et devoirs du locataire et du propriétaire.**



# 821

ménages  
accompagnés



# 467

nouveaux  
dossiers



# 226

ménages  
relogés



## LES ATELIERS COLLECTIFS DE RECHERCHE

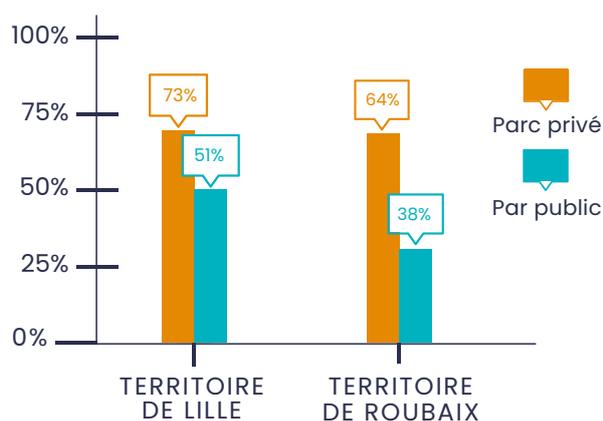
3 à 4 PARTICIPANTS

Ces ateliers permettent aux bénéficiaires d’être **acteurs de leur projet logement**.

Par le biais de différents outils et d’un accompagnement continu, les ateliers de recherche favorisent l’autonomie et permettent une prise de conscience de la réalité du marché du logement.

Lors de la séance de recherche, un travailleur social accompagne les bénéficiaires sur différentes démarches : **recherche sur les sites d’annonces immobilières, prise de contact avec le bailleur, négociation, visite du logement**.

### ÉVALUATION ET PERSPECTIVES



Les Ateliers Recherche Logement (ARL) permettent de capter de nouveaux bailleurs privés et d’alimenter le service de gestion locative.

Ces nouvelles relations renforcent la place du GRAAL dans l’accompagnement à l’accès dans le parc privé.

Pour 2020, l’ambition est de :

- Finaliser les supports d’animation innovants : vidéo, mise en situation.
- Continuer à valoriser l’impact et les bénéfices des actions collectives de recherche, notamment en terme d’autonomie et d’appropriation du projet.
- Développer des animations de ces ateliers auprès des partenaires, afin de permettre au plus grand nombre d’acquies des connaissances générales et techniques afin de réaliser leur projet logement.





# LES ATELIERS RECHERCHE LOGEMENT À LAMBERSART

## OBJECTIFS DE L'ACTION

Les Ateliers Recherche Logement mis en place par le service Mission Habitat de Lambersart et le CCAS ont pour but d'informer le public sur ses droits et devoirs, de le former à la prospection dans le parc privé et de l'accompagner dans sa recherche.

Le fait de rencontrer l'animateur des ARL à la mairie de Lambersart peut permettre de lever une appréhension : au moment de se rendre au GRAAL, les personnes auront déjà un interlocuteur identifié.



**55**

ménages  
accueillis



**30**

ménages  
accompagnés



**20**

ménages  
relogés

## DÉROULEMENT

Des rendez-vous d'accueil de 30 min sont proposés aux personnes, afin qu'elles soient reçues de manière individuelle et ainsi obtenir des réponses et un aiguillage sur les recherches de logement en fonction de leur demande.

Ainsi, lors de ces ateliers, plusieurs réponses sont apportées aux usagers, leur permettant d'avoir une vision globale et réaliste de leur projet logement dans un contexte immobilier compliqué :

Il s'agit dans un premier temps d'accompagner les personnes dans l'élaboration d'un budget précis et adapté à leurs ressources. Cela implique de connaître les aides et dispositifs de droits. (Montant de l'APL, dispositif FSL, LOCAPASS, VISALE, ...).

Pour les personnes ne bénéficiant pas d'aide à l'accès, il s'agit aussi de chercher des solutions alternatives au garant physique.

Lorsque les personnes ont clarifié leur projet logement tant sur le plan du budget que sur les aides existantes, leur recherche dans le parc privé est plus précise ; et la présentation de leur candidature auprès des bailleurs est davantage prise au sérieux.

NOS **PARTENAIRES  
FINANCIERS**



Après quelques séances de recherche au sein des ateliers, la grande majorité des usagers a une vision plus réaliste du logement. Leurs exigences sont donc plus compatibles avec le marché immobilier. Cela leur permet d'être plus autonome dans leur recherche et de considérer le GRAAL comme un appui dans un projet dont ils sont acteurs à part entière.

L'avantage pour ces ateliers est donc de permettre aux personnes d'obtenir une réponse immédiate à leurs questions quant à leur projet logement et à l'accès à un logement, notamment dans le parc privé.

L'adaptation de l'information à la situation personnelle permet d'une part à la personne elle-même de se sentir rassurée quant à l'aboutissement de son projet et d'autre part, au travailleur social d'être alerté sur une situation de mal-logement, et d'informer la personne de l'intégralité de ses droits.



## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

Sur l'année 2019, on constate un très bon taux de présence aux rendez-vous issus des permanences organisées à Lambersart.

Pour la moitié environ, l'atelier a surtout permis d'informer les locataires de leurs droits et de la réalité des recherches de logement sur le territoire.

A l'issue des ateliers, la plupart des participants se sont sentis autonomes pour réaliser les démarches eux-même, sans l'accompagnement du GRAAL.

Les personnes ayant accepté un accompagnement GRAAL, ont été reçues et intégrées au parcours «Accompagnement au logement»: recherche de logement sous forme

d'ateliers, accompagnement dans les demandes de garantie FSL/VI-SALE, demande de logement social, PDALHPD, etc...

En 2019, le nombre de relogement est nettement plus important qu'en 2018 (57% d'augmentation).

L'implication des ménages, l'accompagnement du GRAAL et l'aide du service Mission Habitat de Lambersart ont permis d'augmenter de manière considérable le taux de relogement.

Les relogements se sont effectués aussi bien dans la ville de Lambersart que dans d'autres communes de la Métropole.

Au vu des résultats satisfaisants, nous souhaitons poursuivre ces

ateliers mensuels en 2020.

Un accent particulier sera mis sur les relogements dans le parc public grâce à un souhait de développer un partenariat entre le GRAAL, la Ville de Lambersart et les bailleurs sociaux présents sur le territoire de Lambersart.

En outre, le GRAAL a toujours le souhait de discuter avec le service Mission Habitat et la ville de Lambersart d'un partenariat avec le service gestion parc privé qui offre la possibilité de rénover les logements notamment en améliorant leur qualité énergétique pour les bailleurs privés et des propriétaires occupants à faible ressource.





# LES ATELIERS PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE (APE)

## OBJECTIFS DE L'ACTION

- Lutter contre la précarité énergétique.
- Instaurer une réflexion autour de son propre mode de consommation.
- Sensibiliser les familles sur les réductions de consommation des énergies.
- Apprendre à gérer ses consommations.
- Informé sur les droits.
- Sécuriser en vue de se maintenir dans le logement.



*Economisez, c'est gagné !*



**101**  
ménages sensibilisés



**24**  
ateliers dont 4 à l'externe

## DÉROULEMENT

Les participants aux ateliers sont invités à mesurer leurs connaissances et leurs habitudes de consommations d'énergie et de fluides à travers un jeu de plateau.

Avant de démarrer l'animateur fait un tour de table pour connaître les éco-gestes pratiqués par les joueurs et lister les interrogations relatives à l'installation des nouveaux locataires.

La plateau représente un appartement où l'on évolue pièce par pièce en répondant aux questions piochées portant sur 3 énergies : eau, gaz et électricité.

Le vainqueur est le joueur ayant capitalisé le plus de jetons énergie, preuve de sa qualité d'économe.

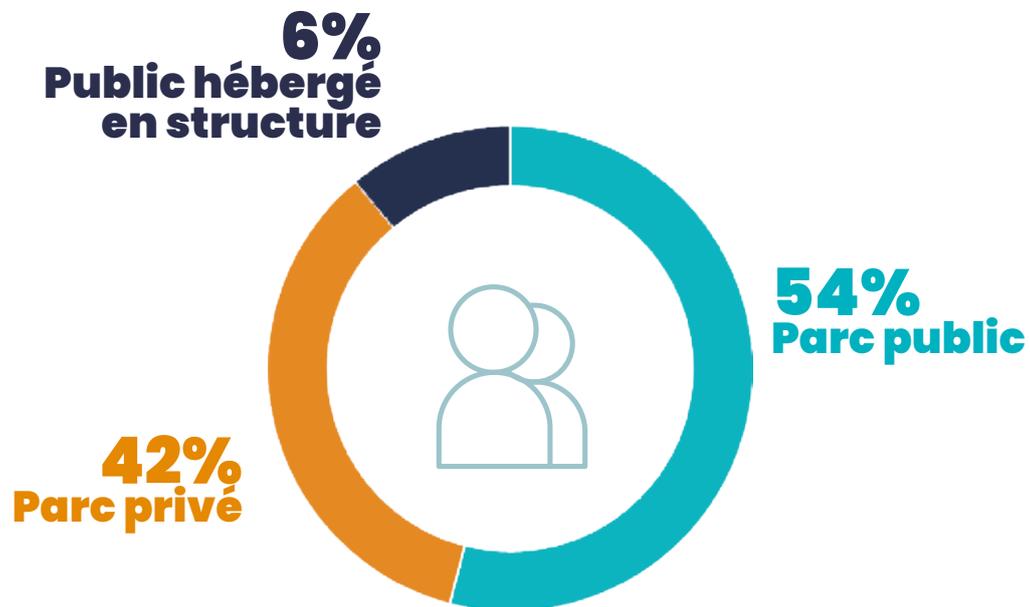
## L'IMPACT DE CET ATELIER S'INSCRIT DANS LE TEMPS

Un livret «Éco-gestes : conseils et astuces pour diminuer vos factures» est distribué à la fin de chaque animation.

Les ménages sont invités à compléter un tableau de suivi mensuel pour suivre l'évolution de leurs consommations et de leurs dépenses.



## COMPOSITION DU PUBLIC

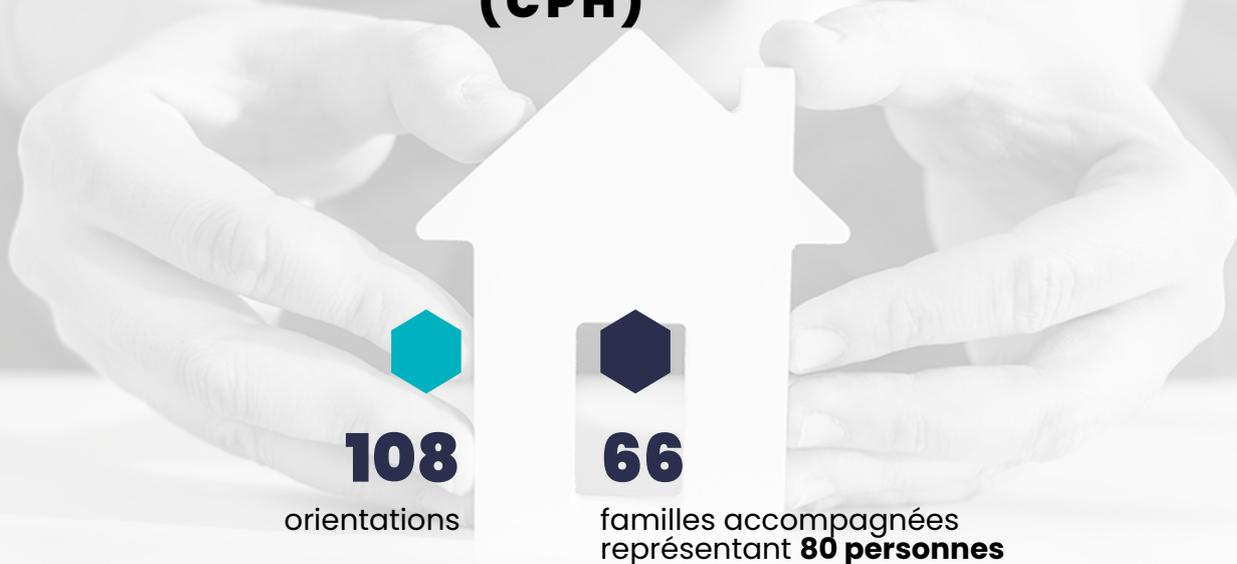


### ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- L'obtention de plusieurs kits énergie par le Département du Nord a permis, cette année, de proposer aux participants locataires de repartir avec un des éléments du kit (multiprise, mousseur, ampoule LED,...). Cela s'inscrit dans la poursuite de l'objectif, incitant chacun à aller plus loin dans la démarche, dès leur retour chez eux, par un moyen matériel permettant la maîtrise de leurs consommations d'énergie.
- Aujourd'hui, le GRAAL souhaite aller plus loin dans l'effort réalisé pour endiguer la précarité énergétique : développer son axe préventif auprès des personnes en recherche de logement dans le parc privé (en les associant aux locataires participant déjà aux APE). Nous soutenons le postulat qu'une personne consciente des enjeux d'un logement peu énergivore sera plus à même de choisir son lieu de vie au regard de ce critère. Le jeu « Economisez c'est gagné », support ludique, crée l'échange et l'interaction. Il questionne et pousse à la réflexion. L'idée est d'utiliser en plus un support vidéo et d'allier cette réflexion à un visuel, rendu possible par une mise en scène très concrète de situations existantes en logement : problèmes d'isolation, modalités de chauffage, problèmes d'humidité, fuites... La diversité des médias utilisés nous permet d'impacter plus largement les publics et de rendre toujours plus opérationnelle notre démarche globale de lutte contre la précarité énergétique.



# CENTRE PROVISOIRE D'HÉBERGEMENT DIFFUS (CPH)



**61**

relogements dont

- 28 % en CPH diffus
- 28 % en parc public
- 25 % en parc privé
- 2 % en intermédiation locative
- 10 % en résidence sociale



**86 jours**

C'est la durée moyenne entre la première rencontre et le logement

## OBJECTIFS DE L'ACTION

Permettre à chaque personne réfugiée de construire un projet d'avenir en France en trouvant sa place au sein de la société.

Faciliter l'insertion par l'obtention d'un logement et d'un emploi ou d'une formation.

## LES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Répondre à la problématique des personnes réfugiées ou sous protection subsidiaire pour accéder à un logement.

Développer une offre adaptée de logement et en faciliter l'accès et le maintien.

Permettre l'insertion sociale et professionnelle.

Permettre aux bénéficiaires d'être acteurs de leurs projet.

## LES PUBLICS BÉNÉFICIAIRES



### Les personnes réfugiées ou sous protection subsidiaire ayant obtenu le statut il y a moins de 2 ans :

- hommes ou femmes isolé(e)s, petite composition familiale (jusqu'à 3 personnes), grande composition familiale à la marge (plus de 3 personnes),
- ayant une connaissance de la langue française permettant de comprendre les échanges et de se faire comprendre,
- sans solution de logement,
- en recherche d'emploi ou de formation,
- ayant des ressources ou en attente de celles-ci.

## DÉROULEMENT

L'accompagnement vers l'accès au logement est réalisé par un travailleur social du GRAAL (en lien avec notre service de gestion locative). Celui-ci comprend :

- La définition du projet logement avec le ménage.
- L'étude de faisabilité économique du projet en sous-location ou en bail direct.
- L'aide à la constitution de dossiers pour faciliter et rendre possible l'accès au logement.
- L'orientation vers les Ateliers de Recherche Logement.
- La prospection immobilière et médiation avec les bailleurs.
- La mise en lien locataire/bailleur et/ou locataire/gestionnaire locatif.
- L'aide à l'installation.
- L'accompagnement pour favoriser le maintien durable dans le logement.

Une fiche d'engagement est signée par le bénéficiaire afin de permettre la formalisation des engagements réciproques.

Un projet personnalisé est signé en tripartite afin de formaliser les objectifs des différents accompagnements.

Tous les deux mois, lors d'une rencontre entre le GRAAL et AIR\*, un point est effectué afin d'évoquer les accompagnements en cours, les ménages en sous-location ainsi que les demandeurs en attente de relogement.



### \* AIR, LE PARTENAIRE PORTEUR DU PROJET

L'association AIR bénéficie d'une expérience de plus de 25 ans en matière d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés politiques. La structure gère actuellement :

- un Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile | CADA sur le territoire de Roubaix-Tourcoing (104 places)
- un Centre Provisoire d'Hébergement | CPH à Marcq-en-Baroeul (42 places)
- Un centre de stabilisation pour femmes isolées à Tourcoing (10 places)
- Un Lieu de ressources pour l'Accueil et l'Intégration des Réfugiés | LAIR

## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- Lors de l'orientation, 72 % des personnes orientées sont des hommes seuls contre 14% de femmes seules. Le reste du public est constitué à 9% de femmes avec enfants et à 5% des couples avec ou sans enfants. Au niveau des ressources, à 81% il s'agit de bénéficiaires du RSA, 12% sont en attente d'ouverture de droits.
- La plus-value de l'insertion professionnelle se démontre encore cette année avec 51 % des personnes accompagnées qui accèdent à un emploi ou à une formation, ce qui est en hausse comparativement à 2018.
- En 2020, AIR s'associe avec Cooptalis, entreprise spécialisée dans la mobilité internationale, pour développer le volet de l'intégration professionnelle des réfugiés au travers de son Lieu de ressources pour l'Accueil et l'Intégration des Réfugiés (LAIR) ce qui permettra, dans le cadre du projet, de mener davantage de personnes à l'emploi.

NOS PARTENAIRES  
FINANCIERS





# LA MÉDIATION, UNE ALTERNATIVE AUX EXPULSIONS LOCATIVES (PEX)

## OBJECTIFS DE L'ACTION

Sécuriser le locataire et le propriétaire.

Assurer la continuité du parcours logement du locataire : travailler le maintien ou le relogement du locataire (en fonction du taux d'effort logement).

## COMMENT LES ATTEINDRE ?

Réaliser un diagnostic et mise en place d'un accompagnement global permettant de lever les freins au maintien au logement.

Se positionner en tant que médiateur entre le locataire et propriétaire pour rétablir la communication et permettre une meilleure compréhension des réalités de chacun.

Suspendre la procédure d'expulsion pour disposer du temps nécessaire pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de l'accompagnement.



## CRITÈRES D'ORIENTATION

Locataire du parc privé sur la MEL, ou hors MEL (moins de 25km de Lille) au cas par cas

Orientation entre le commandement de payer et le commandement de quitter les lieux

Ressources plafonnées à deux RSA, souplesse accordée pour les personnes isolées ou familles monoparentales



**82**

locataires orientés  
vers le GRAAL



**76**

ménages  
rencontrés

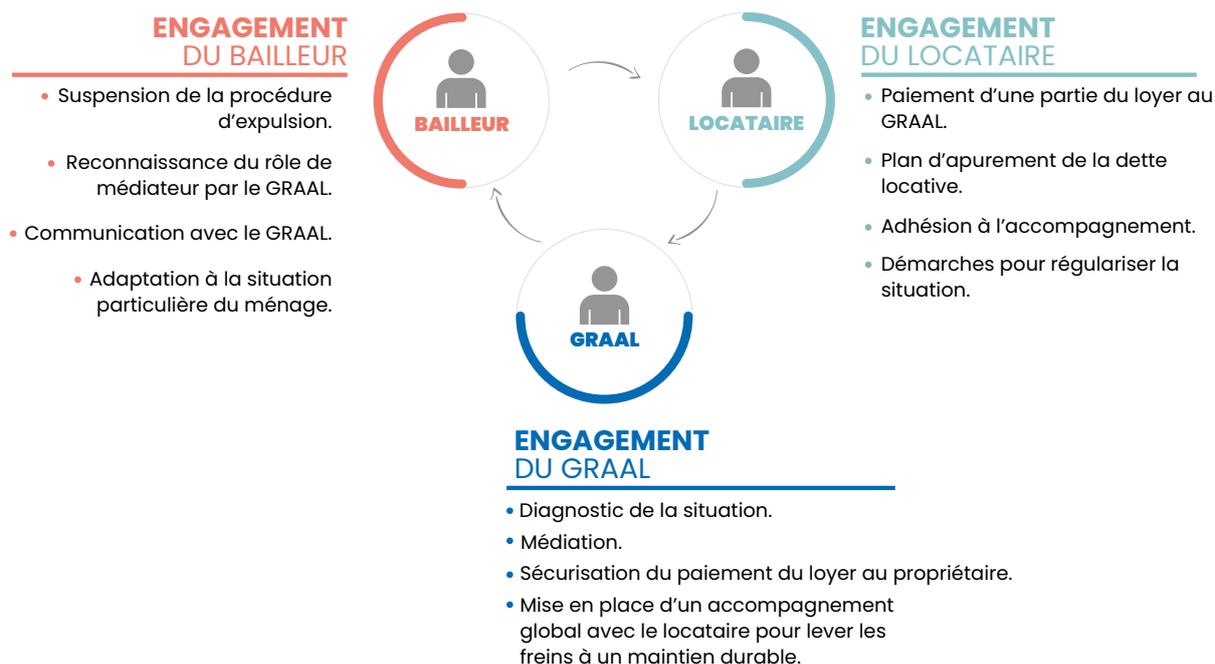


**101**

ménages accompagnés,  
y compris les situations  
débutées antérieurement  
**dont 18 conventions**



## UN OUTIL INNOVANT : LA CONVENTION TRIPARTITE



## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

En 2019, 16 ménages ont pu se maintenir durablement dans leur logement et 16 ont été relogés.

Au 1er janvier 2020, 49 accompagnements sont toujours en cours.

68 ménages ont été orientés par la CCAPEX, 21 par le GRAAL et 12 par les partenaires.

Les partenaires commencent donc à connaître le projet et à nous orienter directement des situations. Le processus d'orientation s'étant mis en place à partir d'octobre, on peut envisager des orientations de plus en plus nombreuses hors CCAPEX et GRAAL.

Quatre situations ont été orientées par des agences immobilières et des propriétaires avec lesquels nous avons été amenés à travailler par le passé. Ces orientations témoignent de l'intérêt du dispositif pour les propriétaires qui se retrouvent face à des situations d'impayés de

leurs locataires.

Tous les ménages accompagnés et ayant adhéré à l'accompagnement ont trouvé une solution de maintien ou de relogement à la fin de l'accompagnement.

Fluidifier les orientations du service FSL vers le dispositif.

Travailler sur la possibilité de mettre en place une convention quand il y a une garantie locative de type VISALE.

Mettre en place une évaluation quantitative et qualitative intégrant la notion de coût global de l'action, dans le cadre du Logement d'Abord, pour envisager sa pérennisation dans le cadre du PDALHPD.

Faire évoluer la convention pour qu'elle puisse être homologuée par un juge et qu'elle soit donc force d'exécution.

**83%**

des personnes orientées ont entre **25 et 60 ans**

**78%**

de personnes isolées dont **52% seules** et **26%** seules avec au **moins 1 enfant**

**31%**

perçoivent le RSA

**24%**

ont une activité salariée



# LOGEMENT DES JEUNES DE MOINS DE 25 ANS RÊVE OU RÉALITÉ

Dans le cadre de la préparation à l'accès au logement, des ateliers d'informations/formations sont proposés et adaptés au public jeune. Ces ateliers ont pour objectifs d'informer et de préparer les futurs locataires aux réalités d'une location à la fois dans le parc privé et le parc social :

- Définir un projet logement.
- Les pré-requis à la location.
- Que faut-il prévoir ?
- C'est quoi exactement un logement, à quoi je m'engage ?
- Se préparer à être locataire.
- Les pièges à éviter.
- Les droits et les devoirs.



## DÉROULEMENT

### LE PROJET LOGEMENT

Le budget logement, assurer son logement, les énergies...

### LA RECHERCHE DE LOGEMENT

La visite du logement, comment chercher, les réseaux de diffusion.

### L'INSTALLATION / APPROPRIATION

La signature du bail, la rédaction de l'état des lieux, les répartitions locataires/bailleurs.

## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- L'ensemble des objectifs fixés a été atteint en 2019. Cette action ne peut être menée de façon efficace sans un partenariat solide et diversifié. Nous avons travaillé sur la création de supports adaptés au public jeune.
- Cette action nous permet de renforcer véritablement les moyens d'accueil et de mobilisation du public jeune dans la recherche de logement.

POUR QUEL PUBLIC




**Jeunes sortant de foyers,  
de 18 à 26 ans**

**Personnes non sensibilisées aux  
droits et devoirs des locataires**



Sur les **321 jeunes accompagnés** :

**183**

nouveaux dossiers

**22**

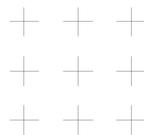
**âgés entre 17 et 19 ans**

soit une évolution de **14%** par rapport à 2018

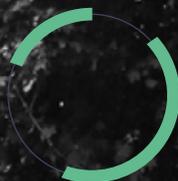
- La prise en charge de l'accompagnement des jeunes de 18 à 26 ans représente un travail dans la dentelle. En effet, nous devons travailler à la fois l'insertion professionnelle mais aussi l'insertion de manière globale et veiller à maintenir la motivation du jeune tout au long du parcours.
- Les contenus des ateliers sont toujours dans une présentation de type PowerPoint qui devrait servir de trame et de contenu pour la réalisation de support vidéo ludique et dynamique.
- Les vidéos devraient être finalisées courant 2020.
- En 2020, nous souhaitons faire de ces vidéos un outil pour renforcer l'accompagnement des plus jeunes (à partir de 17 ans), sortant de foyers et inscrits dans le dispositif EVA.

NOS PARTENAIRES  
FINANCIERS





# ANIMATION DE LA REQUALIFICATION DE LA CITÉ SAINT-MAURICE



**18**  
**PERMANENCES**

**POUR ÉCHANGER SUR LES AVANCEMENTS DES TRAVAUX, LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES**

## CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ACTION

La cité Saint-Maurice est située dans le quartier Saint-Maurice Pellevoisin à Lille. Elle est intégrée au nouveau périmètre de géographie prioritaire de la Politique de la Ville.

**Elle est inscrite au Patrimoine Architectural et Paysager de la Ville de Lille** en raison de sa conception, qui se voulait être un **modèle alternatif au logement** ouvrier, et de **sa qualité architecturale**.

La cité Saint-Maurice comporte 70 logements dont 42 en locatif social (Solihia et Partenord) et le reste en privé. Depuis de nombreuses années, elle connaît des difficultés récurrentes : morcellement foncier, dégradation du bâti et des espaces extérieurs, insécurité...

A la demande des habitants et bailleurs, la Ville de Lille a engagé une réflexion pour requalifier cette courée avec une double ambition :

d'une part **valoriser ce patrimoine exceptionnel**, tout en conservant **sa mixité et sa vivacité sociale** très ancrées dans le cœur de la ville et

d'autre part **renouer avec les utopies sociales initiales**, en faisant de cette cité un **exemple de la ville de demain** (transition énergétique, adaptation au changement climatique, nature en ville et densité socialement acceptée).

Ceci passe par une démarche de type requalification de courée, la mise en place d'une gestion urbaine de proximité et un appui à la requalification du bâti, **dans le cadre d'une démarche participative avec les habitants**.

La Ville de Lille a fait appel au GRAAL afin de mettre en place le travail nécessaire de pédagogie, de coordination et d'appropriation auprès des propriétaires comme des locataires et ce, selon ces 4 objectifs généraux :

- **Permettre aux habitants et propriétaires de comprendre l'avancement du projet.**
- **Créer les conditions d'une relation sereine avec les différents acteurs.**
- **Accompagner les habitants et les bailleurs en matière de développement durable.**
- **Permettre aux habitants et bailleurs de s'approprier définitivement le projet.**



Le projet est divisé en trois phases opérationnelles.  
L'année 2019 a permis la mise en place de la deuxième phase :  
**les travaux**

### OBJECTIFS DE L'ACTION

Animer la gestion des déchets liés aux chantiers organisés par le maître d'oeuvre (anticiper les sujets pouvant surgir dans le cadre de la GUSP).

Accompagner les commandes groupées pouvant être passées entre propriétaires pour l'ensemble des logements dans une logique de diminution des coûts et de baisse des charges.

Assurer l'appropriation des logements BBC par les habitants grâce à une démarche pédagogique qui intègre les nouveaux usages, dans le cadre de la transition énergétique (changement des comportements avec un objectif de sobriété énergétique et baisse des coûts, optimisation des espaces).

Accompagner les habitants à la mise en place d'une gestion durable et autonome des déchets, dans le cadre du scénario d'aménagement retenu (gestion des déchets, de la biodiversité, jardin partagé et jardins familiaux, gestion du portail, régulation de la vie collective, etc...).

Favoriser l'appropriation des espaces extérieurs requalifiés.

Tout au long de cette phase, le GRAAL poursuit son implication dans les réunions collectives, les comités techniques et la mise en place de l'ASL.

## TEMPS FORTS ORGANISÉS PAR LE GRAAL



### Atelier fabrication de jardinière nomade

Des jardinières pour continuer à jardiner pendant les travaux.

L'atelier a suscité un intérêt certain chez les habitants qui ont partagé un moment convivial au sein de la cité.

### Goûter de fin de chantier

Afin d'acter la fin de la première phase de travaux, un premier goûter avec les ouvriers intervenant sur la cité et les habitants de la cité.



NOS PARTENAIRES FINANCIERS



# HABITAT DURABLE RÉHABILITATION





# LA RÉHABILITATION DANS LE CADRE D'AMELIO+

**La rénovation de l'habitat privé est un enjeu majeur des politiques publiques de la Métropole Européenne de Lille.**

Beaucoup d'habitants sont en effet touchés par la précarité énergétique et le manque de confort. Il s'agit donc d'accompagner ces ménages vers une rénovation ciblée de leur habitat en matière de confort, de décence, d'adaptabilité, de consommation énergétique et de manière générale,

**de lutter contre l'habitat indigne.**

Le GRAAL est un opérateur reconnu pour ses compétences autour de l'accompagnement à la rénovation durable. Il s'appuie sur des équipes dédiées aux compétences et spécialisations diverses (spécialistes de la rénovation, travailleurs sociaux, juriste, expert en bâtiment), ce qui permet de se conformer aux exigences du dispositif AMELIO+, pour l'amélioration du logement, initié par la MEL.

En tant qu'opérateur et pour répondre à ces volontés de politiques publiques, le GRAAL **accompagne et conseille de manière transversale, globale et tout au long de leur projet, les propriétaires, les locataires et les co-propriétés, sur les territoires de Lille-Lomme-Hellemmes et Roubaix, et sur 3 principaux volets :**

**ACCOMPAGNEMENT  
DURABLE DE L'HABITAT**

**LUTTE CONTRE L'HABITAT  
INDIGNE**

**MÉDIATION PRÉCARITÉ  
ÉNERGÉTIQUE PAR LES TRAVAUX**





# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ADAPTATION DE L'HABITAT

## **L'accompagnement Durable de l'Habitat (ADH) :**

Ce volet s'adresse aux **propriétaires occupants, aux bailleurs et aux copropriétés.**

Il permet la réalisation de travaux énergétiques, de travaux lourds, de travaux d'adaptation liés au vieillissement et au handicap.

## **La Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) :**

Ce volet s'adresse en priorité aux **locataires en situation d'insécurité et de danger dans leur logement. Dans ce cas, les logements** sont visés par des procédures coercitives à l'encontre des bailleurs et les met dans l'obligation de réaliser des travaux. Certains propriétaires occupants peuvent également bénéficier de cet accompagnement.

Cette action s'articule autour de deux dimensions :

**l'accompagnement social renforcé des locataires ou propriétaires occupants,**

**l'accompagnement technique des propriétaires bailleurs autour de la réalisation de travaux durables.**

## **La Médiation Précarité Énergétique par les travaux (MPE) :**

Ce volet s'adresse aux **locataires en situation de précarité énergétique ou de petite indécence.**

Suite à un diagnostic socio-technique réalisé auprès du locataire, une médiation est initiée auprès du bailleur. Il permet de conseiller, de rappeler les droits et les devoirs de chacun et d'inciter à réaliser des travaux.

La finalité de cette action est d'améliorer efficacement la situation des ménages en précarité énergétique, par la réalisation de travaux.



## OBJECTIFS QUALITATIFS

Contribuer à l'amélioration globale des logements du territoire et le maintien durable des habitants via une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur mesure et adaptée à la problématique identifiée.

Accompagner les propriétaires occupants, bailleurs et locataires sur la sécurité et la salubrité pour lutter contre l'habitat indigne et le mal logement.

Améliorer l'état de consommation thermique des logements pour les propriétaires et les locataires du parc privé en intégrant des éco-matériaux.

Apporter une réponse technique aux problématiques d'adaptation des logements au handicap ou au vieillissement.

Développer, en lien avec l'accompagnement des bailleurs, le nombre de logements à loyers conventionnés ou maîtrisés afin de compenser le manque de logements sociaux.

Faire levier et aider à la décision les syndicats de copropriétaires pour engager des travaux de réhabilitation énergétique dans les parties communes.

Informé et sensibiliser les occupants à l'utilisation des équipements et aux éco-gestes afin de maîtriser les dépenses d'énergie et améliorer le confort de vie.



## OBJECTIFS QUANTITATIFS

### Accompagner à la rénovation durable

**1 500**

A ROUBAIX

**2 400**

A LILLE

**SUR 5 ANS**

**937**

Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.



**1400**

Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

**274**

Accompagnements dans la Lutte contre l'Habitat Indigne.



**400**

Accompagnements dans la Lutte contre l'Habitat Indigne.

**68**

Chantiers LPE.



**103**

Chantiers LPE.

**15**

Copropriétés.



**100**

Copropriétés.

## ÉTAT D'AVANCEMENT AMELIO+ objectif 2018-2023

### ROUBAIX



### LILLE



#### Accompagnement Durable à l'Habitat

**1 048**

orientations

**959**

orientations

**776**

accompa-  
gnements

**259**

diagnostics

**227**

dossiers déposés

**654**

accompa-  
gnements

**343**

diagnostics

**267**

dossiers déposés

**54**

chantiers réceptionnés

**49**

chantiers réceptionnés

#### Lutte contre l'habitat indigne

**151**

accompagnements

**123**

accompagnements

**26**

chantiers réalisés

**2**

chantiers réalisés

**52**

ménages sortis de l'habitat indigne

**62**

ménages sortis de l'habitat indigne

#### Médiation précarité énergétique par les travaux

**136**

orientations

**177**

orientations

**121**

diagnostics

**105**

médiations

**40**

travaux validés

**140**

diagnostics

**79**

médiations

**35**

travaux validés

**18**

chantiers terminés

**20**

chantiers terminés



Bonjour Mélanie, je tiens à t'informer d'une bonne nouvelle. J'ai reçu la régularisation de EDF pour la période d'octobre 2018 à octobre 2019, et elle a été diminuée de 50%

### Je suis stupéfait et ravi de l'économie que nous avons réalisée grâce aux nouveaux radiateurs et aux dispositifs (Amelio+)

Il y a deux ans notre facture de régularisation était de plus de 1 000 euros, en plus des 69 euros de mensualités. Cette année, elle (la régularisation) est de 466 euros, et la mensualité de 54 euros, soit une différence de 650 euros sur l'année.

Sachant que mon frère et moi étions présents dans l'appartement toute l'année (nous étions absents l'été, les autres années), je suis stupéfait et ravi de l'économie que nous avons réalisée grâce aux nouveaux



radiateurs et aux dispositifs que tu nous a aidé à mettre en place. Je te remercie encore pour l'attention que tu as portée à notre dossier, et qui a permis cette sérieuse économie, même si la consommation d'énergie reste encore élevée pour cette superficie, probablement due à une isolation insuffisante ou défectueuse.

Je ne vais pas manquer de faire également part à l'agence P. de cet heureux progrès.

Et encore merci à toi et à la ville (de Lille) pour ce programme !

AL



## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

Après 2 années de fonctionnement sur les 5 prévues au marché Le dispositif AMELIO + certains axes sont à mettre en perspective :

L'accompagnement et la médiation locataires/bailleurs autour de la réalisation de petits travaux intermédiaires de lutte contre la précarité énergétique et la petite indécence où les résultats sont très satisfaisant sur les deux territoires doit continuer à se développer sur l'année 2020 notamment via un travail partenarial avec les SCHS.

La transversalité de l'accompagnement technique/social/juridique amène une réponse sur mesure et un accompagnement efficient.

Le volume d'accompagnement des propriétaires occupants est au-dessus des objectifs pour le territoire de Roubaix mais doit être renforcé sur le territoire lillois notamment via des actions de communication.

Le constat est beaucoup plus mitigé concernant l'accompagnement aux travaux des propriétaires bailleurs, dans l'accompagnement durable à l'habitat et dans la lutte contre l'habitat indigne qui n'amène pas les résultats escomptés.

L'Auto-Réhabilitation-Accompagnée connaît un volume de ménages positionnés trop faible sur l'année 2019, une remobilisation des équipes autour de cette thématique est

nécessaire sur 2020 pour les deux territoires.

Un travail autour de la formalisation de la méthodologie opérationnelle a été mené en lien avec la MEL et le SCHS autour de la lutte contre l'habitat indigne afin de rendre l'accompagnement plus efficient et augmenter le volume de situations prises en charge à titre préventif notamment les situations lourdes au titre du Règlement Sanitaire Départementale. Ce travail doit continuer sur l'année 2020

Les résultats sont encourageants en ce qui concerne la réhabilitation des copropriétés notamment sur le territoire lillois avec les premiers travaux lancés, le repérage doit cependant être renforcé pour continuer sur cette dynamique pour les deux territoires.

Concernant la thématique des travaux d'adaptation au vieillissement, les résultats sont très prometteurs et une montée en compétence des équipes est reconnue par les partenaires.

**La réussite du dispositif à 5 ans passera par une mobilisation forte des équipes et la poursuite de l'encourageante dynamique qui a marqué la fin de l'année 2019. Le dispositif AMELIO + reste ambitieux en terme de résultats avec une prise en charge transversale de toutes les situations habitat nécessitant des travaux.**



# ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE DANS LE CADRE D'AMELIO+



**34**

ménages  
accompagnés



**6**

solutions amiables  
trouvées



**5**

jugements rendus  
favorablement aux  
locataires

Depuis 2018, le GRAAL dispose d'un service juridique afin de proposer un accompagnement le plus complet au public.

Bailleurs et locataires peuvent faire appel à l'accompagnement.

## OBJECTIFS DE L'ACTION

- Conseiller et accompagner les bailleurs dans leurs démarches juridiques concernant les problématiques rencontrées avec leur locataire ou avec des entreprises lors de la réalisation de travaux dans leur logement.
- Accompagner les locataires concernant les problématiques rencontrées avec leur bailleur : dettes de loyers, mesures d'expulsion, entretien du logement, congé, trouble de jouissance, habitat indigne...
- Accompagner les locataires dans leurs démarches juridiques amiables et judiciaires à l'encontre de leur bailleur dans le cadre d'arrêtés préfectoraux déclarant l'insalubrité du logement, ou déclarant le logement impropre à l'habitation, d'arrêtés municipaux de péril ou dans le cadre d'indécence grave : mise en demeure amiable, médiation tripartite, saisine du tribunal compétent par déclaration au greffe ou assignation, accompagnement pour remplir le dossier d'aide juridictionnelle.

## ÉVALUATION ET PERSPECTIVE

Le nombre d'accompagnements réalisés lors de l'année 2019 a triplé par rapport à l'année 2018.

Un tiers des dossiers a pu aboutir lors de l'année 2019 soit de manière amiable soit de manière judiciaire.

L'objectif de l'année 2020 est de finaliser les procédures en cours et de maintenir voire augmenter le nombre d'accompagnement.



## **VEILLE JURIDIQUE**

L'intégration du service juridique au sein de l'organisation du GRAAL permet d'assurer une fonction de veille juridique pour l'ensemble de ses dispositifs afin d'anticiper les évolutions législatives et réglementaires à venir.

# L'AUTO-RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE (ARA)



Ce dispositif qui s'adresse  
**AUX LOCATAIRES ET AUX  
PROPRIÉTAIRES** est sur le principe de  
**faire ensemble pour arriver  
à l'autonomie**



**07**

thématiques  
abordées



**11**

montages de projet  
en cours



**89**

chantiers réalisés  
depuis le début du  
projet en 2012

## OBJECTIFS DE L'ACTION

La réappropriation du logement par les personnes en lien avec la réalisation de travaux.

L'amélioration de l'habitat.

La lutte contre la précarité énergétique.

L'acquisition de savoir-faire et de savoir-être.

La création de lien social.

## TYPLOGIE DES TRAVAUX ENCADRÉS

### ISOLATION

murs, combles perdus, toiture

RÉSEAU DE CHAUFFAGE  
et équipements

MISE EN PEINTURE

VENTILATION MÉCANIQUE

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

RÉFECTION DE MUR

MENUISERIE ET FENÊTRES

### ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- En 2019, l'intégration de compétences complémentaires au sein du service technique en charge des chantiers a permis d'étoffer les postes de travaux réalisables en auto-réalisation chez les ménages accompagnés.
- Un outil de médiation : de plus en plus, l'ARA s'est avérée être une solution amiable la plus adéquate, lors de conflits rencontrés entre locataire et bailleur.
- En 2020, l'optique du dispositif Auto-Réhabilitation Accompagnée est de :
  - mobiliser les équipes Amelio+ pour promouvoir l'Auto-Réhabilitation Accompagnée auprès des propriétaires occupants les plus modestes.
  - sensibiliser les travailleurs sociaux à faire connaître cet outil aux locataires qu'ils accompagnent afin de s'en servir pour lutter contre la dégradation locative.
  - développer le dispositif auprès des bailleurs sociaux.
  - mobiliser et entretenir un réseau de bénévoles afin de continuer à réaliser des chantiers solidaires.
  - faire connaître le dispositif auprès du public visé (propriétaire occupant et locataire modestes) et des partenaires en renforçant la communication globale.





## ATELIERS COLLECTIFS **DE BRICOLAGE**



**28**

ateliers réalisés



**6**

thématiques  
abordées



**206**

participants

### OBJECTIFS DE L'ACTION

Permettre à des particuliers de maîtriser les techniques de base de la réhabilitation afin de pouvoir rénover eux-mêmes leur logement de manière qualitative.

Lutter contre la précarité énergétique.

Favoriser l'appropriation dans le logement et maximiser le confort de vie.

Permettre un choix réfléchi sur les matériaux utilisés res-

pectueux de l'homme et de l'environnement (éco-matériaux et éco-solutions).

Mise en réseau des compétences (échange de savoir-faire, interaction...).

Intégrer le parcours d'animation de la MEL.



### Le GRAAL

propose depuis cinq ans des **ateliers d'initiation au bricolage** aux **HABITANTS DE LA MÉTROPOLE LILLOISE (locataires et propriétaires).**

## DÉROULEMENT

Chaque atelier se déroule sous la forme d'une mise en situation pratique et est animé par un salarié du GRAAL spécialiste de la rénovation.

Les ateliers sont réalisés en collaboration avec la Maison de l'Habitat Durable, la MRES et l'espace info énergie (qui dispensent une séance théorique en amont de la pratique).

Les ateliers sont réalisés sur les communes de Lille et de Villeneuve d'Ascq.

De nombreuses documentations sont mises à la disposition des participants.

Les thématiques abordées cette année sont :

- l'isolation des combles,
- l'isolation murale,
- la plomberie,
- l'enduit à la chaux,
- la ventilation,
- la menuiserie et pose de fenêtres.

## ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

En 2019, à l'instar des années précédentes, les ateliers bricolages ont connu un franc succès. Les ateliers pratiques encadrés par des professionnels pédagogues ainsi que la diversification des thématiques abordées attirent de plus en plus de participants.

Les participants évoquent un gain de compétence technique et de confiance en soi pour réaliser des travaux en autonomie suite à leur participation.

Le public est très hétérogène, ce qui amène beaucoup d'échanges et de convivialité. Une réelle dynamique constructive anime chaque atelier.

En 2020,

● **Un partenariat avec la Condition publique** de Roubaix permettra d'y organiser des ateliers collectifs de bricolage et de diversifier le public accueilli.

● **Maison à 1 euro**, ce programme d'accession sociale initié par la Ville de Roubaix a permis à plusieurs ménages d'accéder à la propriété, à la condition de réaliser les travaux nécessaires. Des ateliers de bricolage vont être organisés afin de leur transmettre des compétences techniques.

● La mise en place d'une thématique autour de l'adaptation du logement au vieillissement est en cours de réflexion.

● Des améliorations des supports d'animation sont à envisager pour augmenter la qualité des interventions et rendre les ateliers attractifs.

● L'aménagement du plateau est en cours de réflexion, afin de le rendre plus accueillant (affichages, outils de communication, espace dédié à chaque thématique...).





# GESTION LOCATIVE À VOCATION SOCIALE

AIVS®





# LA GESTION LOCATIVE À VOCATION SOCIALE DANS L'HABITAT PRIVÉ



En octobre 2019,

**le GRAAL a rejoint le réseau des AIVS®**  
(Agence Immobilière à Vocation Sociale)  
**labellisées par la FAPIL**



## OBJECTIFS DE L'ACTION

- Faciliter l'accès au logement des personnes en difficulté.
- Sécuriser et inciter les propriétaires bailleurs à louer solidaire.
- Proposer aux bailleurs une offre de services pluridisciplinaires et transversales.
- Être l'interlocuteur privilégié entre le locataire et le propriétaire.
- Consolider et étendre notre réseau de propriétaires.
- Développer notre secteur de captation.



**145**

logements proposés

**183**

familles  
accompagnées

**52**

nouveaux  
logements

## DÉROULEMENT

Prospection et information auprès des bailleurs.

Visite du logement pour vérifier les critères de dé-  
cence du logement et les éventuels travaux finan-  
çables ou non.

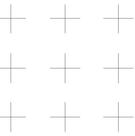
Proposition de familles candidates en lien avec l'en-  
semble des services de l'association.

Visite des logements et information des modalités  
de mise en location.

Signature des baux et réalisation des états des lieux  
via une tablette.

Médiation tout au long du bail.

Visite annuelle du logement en présence du proprié-  
taire, s'il est désireux.



# L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

## OBJECTIFS DE L'ACTION

### POUR LES LOCATAIRES

Permettre l'accès au logement des personnes prioritaires entrant dans le cadre d'un PDALHPD.

Favoriser la sortie des ménages des structures d'hébergement institutionnelles.

Favoriser et accompagner les ménages dans leur prise d'autonomie.

Soutenir les ménages «fragiles» dans leurs démarches liées au logement.

### POUR LES BAILLEURS

Inciter les propriétaires bailleurs à louer leur logement dans une démarche solidaire.

Sécuriser les bailleurs grâce à la sous-location ou au mandat de gestion et lui garantir le suivi de son locataire.

Inciter l'application de loyers modérés en promouvant les avantages fiscaux et les garanties locatives.

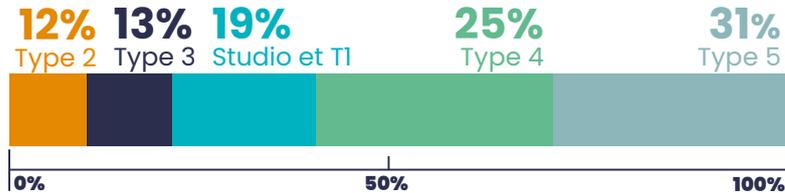
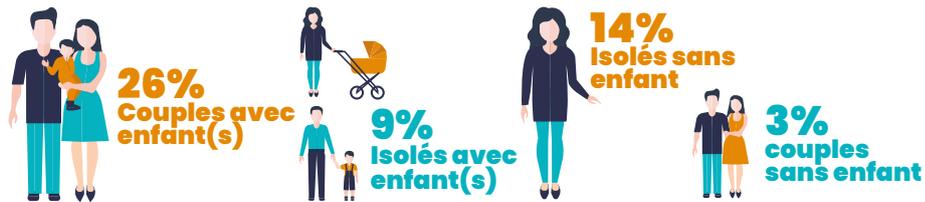
### ET AUSSI

Accompagner les bailleurs et les propriétaires dans leurs démarches.

Les informer sur les lois en vigueur.

Faire vivre le lien entre le locataire et le propriétaire.

## MANDAT DE GESTION COMPOSITION FAMILIALE ET TYPO LOGEMENT



**21**

nouvelles propositions de logements



**19**

nouvelles entrées



**97**

dossiers actifs dont

- 34** en sous-location
- 16** en mandat de gestion
- 13** locations avec l'AAE
- 34** mandats AIVS59

## DÉROULEMENT

Prospecter les logements dans l'habitat privé.

Vérifier l'état des logements, informer les bailleurs des différents travaux de décence et demander leur réalisation si nécessaire.

Négocier les montants des loyers afin de les conformer aux critères du dispositif.

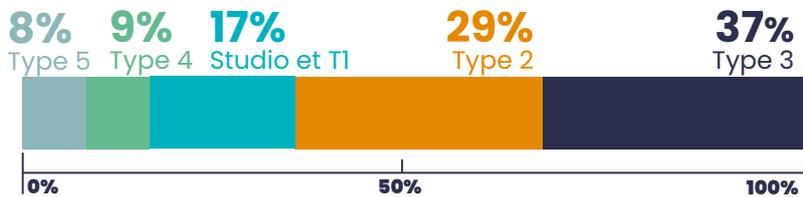
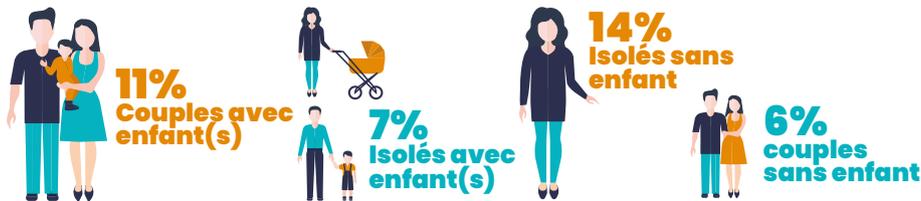
Réaliser les états d'entrée dans les lieux et faire signer les baux par les deux parties.

Installer les familles dans leur logement et leur faire connaître leurs droits et devoirs.

Accompagner les familles dans l'appropriation du logement.

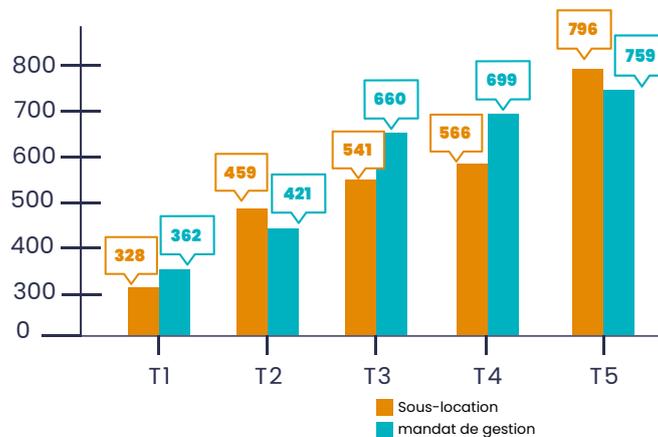
Dans le cas de la sous-location, accompagner les sous-locataires à glisser vers un bail de droit commun.

### SOUS LOCATION COMPOSITION FAMILIALE ET TYPO LOGEMENT



### IML EN MANDAT ET EN SOUS-LOCATION

#### LOYER MOYEN EN €

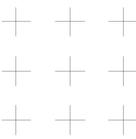


## PARTENAIRES



## NOS PARTENAIRES FINANCIERS





## LE MANDAT DE GESTION



Le mandat a pour objectif de décharger le bailleur, de poursuivre le parcours des locataires et de permettre un suivi plus constant et continu au-delà des premières mises en place afin de favoriser l'autonomie dans le logement.

Cette gestion pour le compte du bailleur permet d'avoir un regard global de la situation autant sur les éventuelles problématiques du locataire que sur les travaux d'entretien du bâtiment.

Dès lors que le bailleur nous confie son logement, les travaux d'entretien et de performance énergétique peuvent être proposés.

Lorsque le bailleur propose un logement en location, le service gestion locative présente les différents dispositifs, et notamment la gestion du bien en mandat, l'assistance juridique ou encore les garanties de loyers.

En fonction de la typologie du logement, le gestionnaire présentera la formule la plus pertinente à la fois en fonction des demandes du public en attente de logement, mais aussi en fonction du logement : typologie, situation géographique, montant du loyer et fiscalité applicable.

**Cette offre de service vient compléter les dispositifs déjà existants au sein du GRAAL. Une prestation d'assistance juridique a été mise en place en fin d'année. (cf page 59)**



**36**

contrats actifs à fin 2019



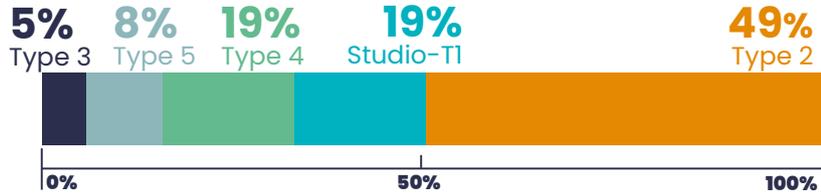
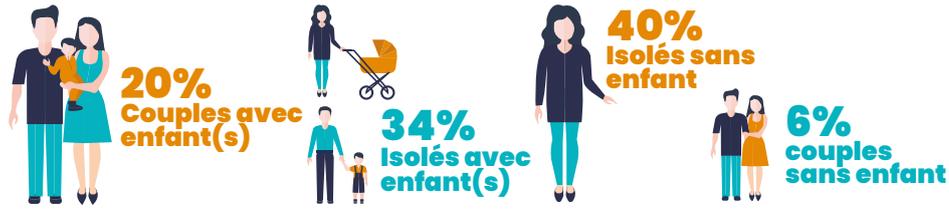
**19**

nouveaux mandats signés en 2019

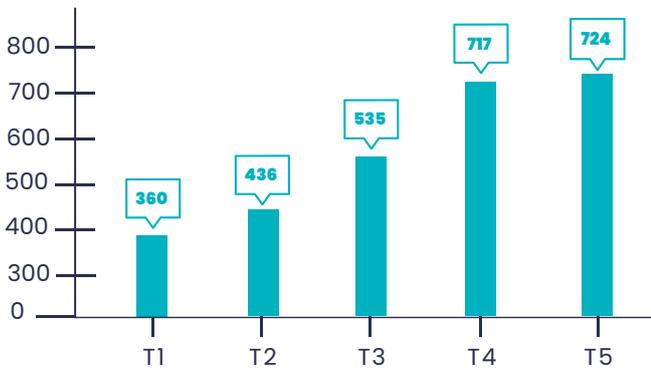
### ÉVALUATION ET PERSPECTIVES

- Cibler et prospecter des logements dans de nouvelles villes. L'objectif étant de proposer des logements sur l'arrondissement de la MEL en développant notamment des collaborations avec les villes.
- Développer une offre de services en adéquation avec les évolutions et les exigences des nouvelles lois en matière de diagnostics énergétiques
- Favoriser le maintien dans le logement en développant des outils et du partenariat adapté aux problématiques des locataires.

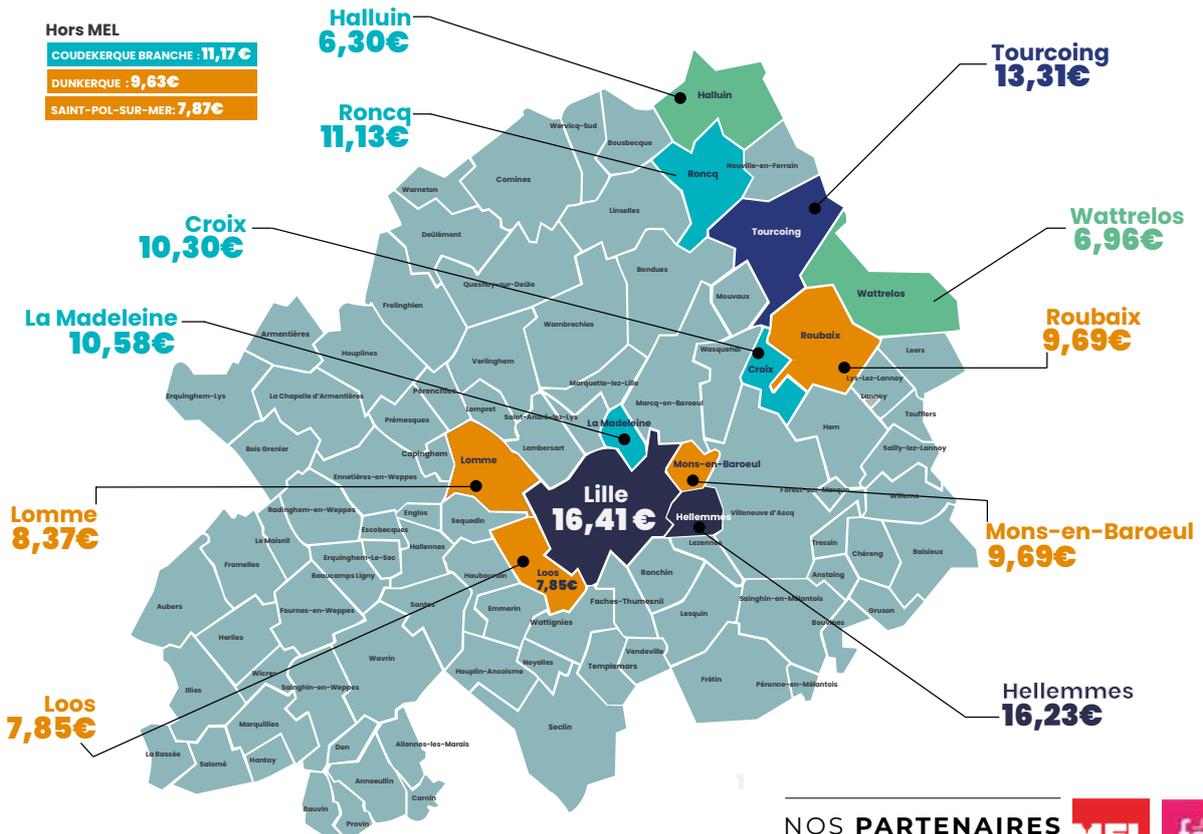
### COMPOSITION DES FAMILLES RELOGÉES



### LOYER MOYEN EN EUROS PAR TYPOLOGIE



### PRIX MOYEN DU M<sup>2</sup> PAR COMMUNE



NOS PARTENAIRES FINANCIERS





## LOGEMENTS TEMPORAIRES

La mise en oeuvre de la gestion des logements temporaires a débuté en 2018 sur la commune de Roubaix et en mai 2019 pour les logements de la MEL.

**Cette action a pour objectif la mise à l'abri des ménages en situation d'interdiction d'habiter.**

9 logements d'hébergement temporaire répartis sur 7 immeubles propriétés de la MEL afin de lui permettre de se substituer aux bailleurs défectueux dans le cadre du Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne. Ces logements sont situés en diffus sur différentes communes de son territoire.

La MEL a confié la gestion locative (gestion de l'occupation et technique) de ces logements temporaires au GRAAL.

Ils sont meublés afin d'être disponibles rapidement pour les familles hébergées dans le cadre de la substitution aux propriétaires défectueux.

Cette gestion doit garantir la bonne articulation entre l'opérateur Habitat et les ménages concernés dans le respect du cadre réglementaire.

**La mission principale du GRAAL est d'assurer l'assistance à la gestion d'occupation et technique des logements du patrimoine privé de la MEL**



11

logements en gestion dont  
**6** à Tourcoing, Saint-André-  
Lez-Lille, Armentières  
**5** à Roubaix sur un dispositif  
identique démarré en 2018



8

familles accompagnées  
**(28 personnes)**

### DÉROULEMENT

Etats des lieux d'entrée lors la mise à disposition des logements vides entre la MEL et le GRAAL.

Commande, livraison de l'ameublement et aménagement du logement en optimisant au maximum l'espace d'occupation.

Les familles sont positionnées par les organismes en charge de l'animation des opérations d'amélioration de l'habitat, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.

Visite et état des lieux d'entrée à l'entrée des occupants.

Gestion d'occupation et technique du logement.

Gestion de l'entre deux locataires : remise en l'état, ménages...



## CONTRAT D'ASSISTANCE JURIDIQUE

A la fin de l'année 2019, le service de gestion locative a mis en place un contrat d'assistance juridique facultatif proposé aux bailleurs exclusivement dans le cadre du mandat de gestion

L'objectif de ce contrat est de proposer aux bailleurs un soutien dès lors qu'un litige naît avec le locataire. C'est un outil complémentaire aux actions et compétences proposées par le GRAAL pour favoriser rapidement les résolutions d'un litige par l'information, la médiation.

Ce contrat prévoit deux types de prestations en fonction du choix et des besoins du bailleur :

### ◆ Des conseils juridiques aux stades précontentieux et contentieux :

- Informer régulièrement le bailleur sur l'issue possible du litige, en l'état actuel du droit et des éléments de fait et de preuve qui lui ont été soumis.
- Mettre en place une tentative de résolution amiable du litige lors de rencontres avec le locataire et le bailleur.
- Rédiger un accord ayant valeur contractuelle dans l'hypothèse où une résolution amiable aurait été trouvée entre les parties.

### ◆ Des prestations juridiques au stade contentieux en cas d'échec de résolution amiable du litige sans l'assistance d'un avocat :

- Saisir le conciliateur de justice compétent au nom du bailleur afin de tenter une ultime résolution amiable du litige.
- Saisir le tribunal d'instance compétent au nom du bailleur afin de solliciter la résolution judiciaire du litige.
- Conseiller le bailleur tout au long de la procédure devant le tribunal.
- Rédiger des conclusions au nom du bailleur lors de la procédure devant le tribunal.
- Le conseiller sur les suites envisageables à l'issue du jugement.



# VIE ASSOCIATIVE





# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

## LE BUREAU



Présidente : **Béatrice BREMILTS**  
Vice-Président : **Benoît LAPORTE**  
Trésorière : **Marie-Paule PLANTEY**  
Trésorier adjoint : **Yves BAISE**  
Secrétaire : **Jean-Yves BOUREL**  
Secrétaire adjointe : **Marie-Hélène BOUDIN**

DATES DES CONSEILS  
D'ADMINISTRATION EN  
2019

- ◆ 24 avril 2019
- ◆ 3 octobre 2019
- ◆ 28 novembre 2019

## LES AUTRES MEMBRES DU CA

**Alain CHAUSSON**, Habitat et Humanisme  
**Audrey DAVOINE**, Fondation d'Auteuil  
**Christian DELBARRE**, APSM/AZIMUT La Maison Bleue  
**Hervé DESVERGNE**, AFEJI/CHRS La Phalecque  
**Pierre Marie VIENNE**, CCAS de Roubaix  
**Laurence LEEMAN**, F.C.P  
**Pierre BERTRAND**, Itinéraires  
**Bernard MATHON**, Secours Catholique  
**Jean-Noël DUPONT**, AIVS 59  
**Eric MAQUET**, Sté Saint Vincent de Paul  
**Pascal HERRMANN**, Béthel Hébergement  
**Atmane KARRAD**, AFR  
**Christine AUBOURG**, AIR  
**Ahmed ASLOUM**, représentant des usagers  
**Philippe ROUSSEaux**, représentant des usagers  
**Philippe CARLIER**, représentant des bailleurs  
**Eric LE GOFF**, représentant des bailleurs





## LE SÉMINAIRE DE RENTRÉE

Le séminaire de rentrée est organisé une fois par an et permet de réunir tous les salariés du GRAAL. En 2019, le souhait a été de rendre le séminaire participatif, tant dans l'organisation que dans le déroulement de la journée en elle-même.

Des représentants des salariés ont été invités à penser, organiser et mettre en place le thème du séminaire.

Le 16 septembre 2019, les salariés du GRAAL se sont retrouvés à Kipstadium à Tourcoing pour passer une journée sous les thèmes du :

### BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET COHÉSION D'ÉQUIPE



#### DÉROULEMENT DE LA JOURNÉE



##### BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

###### INITIATION AU YOGA SUR CHAISE ET À LA SOPHROLOGIE

Les activités ont pour objectifs de donner aux salariés des astuces et des exercices faciles à reproduire au quotidien pour améliorer le bien-être au travail : postures adaptées à la vie de bureau, exercices pour gérer le stress, pratiques de relaxation...



##### POINT ACTUALITÉ DU GRAAL

###### BILAN ET ORIENTATION

La Direction a présenté aux collaborateurs les principales orientations de l'association et le bilan du premier semestre.



##### COHÉSION D'ÉQUIPE

###### OLYMPIADE

Renforcer la cohésion et l'esprit d'équipe grâce à des activités physiques et ludiques. Par équipe, les salariés se sont prêtés à une olympiade : biathlon, babyfoot géant, kingball, floorball, ski sur gazon...



##### POINT PROJETS SPÉCIFIQUES

###### QUIZZ LUDIQUE

Les responsables des différents projets spécifiques ont organisé un quizz pour tester les connaissances des salariés sur les différents projets spécifiques du GRAAL. Ce point a permis à l'ensemble des salariés d'être au même niveau d'information.



# LES P'TITS DEJ' PARTENAIRES

## OBJECTIFS DE L'ACTION

- Enrichir et renforcer le réseau partenarial de l'association.
- Faire connaître et mettre en valeur ses différentes missions auprès des partenaires.
- Instaurer une réflexion autour des problématiques liées au logement entre les participants.
- Permettre aux salariés d'élargir leur champs de connaissances afin d'augmenter la qualité de leur accompagnement.



**03**

rencontres  
organisées



**07**

partenaires  
intervenants



**53**

partenaires  
participants

## LES THÈMES ABORDÉS

Les matinées p'tits déj sont un temps convivial pendant lequel les équipes du GRAAL et les partenaires échangent sur leur SAVOIR-FAIRE, LEUR DOMAINE, ET LEURS ACTIVITÉS RESPECTIVES.



### LA PROTECTION DES MAJEURS

à Lille le 07 juin 2019  
avec la participation d'une :

MANDATAIRE  
JUDICIAIRE

ASSOCIATION  
TUTÉLAIRE ARIANE



### ADDICTOLOGIE

à Lille le 29 novembre 2019  
avec la participation de :



### LES P'TITS DEJ DU GRAAL – HORS LES MURS

THÈMES ABORDÉS

PERMIS DE LOUER – PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES –  
LA CONDITION PUBLIQUE, un laboratoire créatif

à La Condition Publique le 22 Novembre 2019  
avec la participation de :





# INTÉ-GRAAL

## LE JOURNAL ÉCRIT PAR ET POUR LES LOCATAIRES

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Valoriser et mobiliser les personnes autour d'un projet : la réalisation d'un journal trimestriel, l'Inté-GRAAL.
- Créer du lien avec des personnes pouvant être en situation d'isolement social.
- Permettre aux participants d'enrichir leurs connaissances autour de différentes thématiques liées au logement.
- Renforcer l'investissement des personnes accompagnées au sein de l'association.



**04**

éditions  
travaillées



**02**

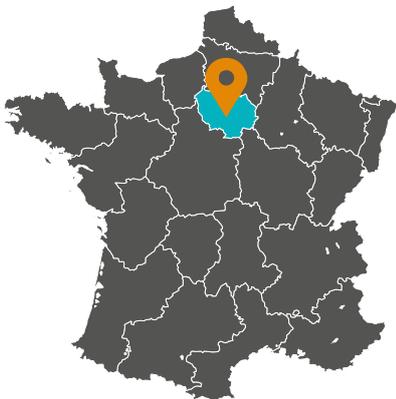
rencontres  
par mois



**09**

membres du comité  
au cours de l'année

### LES THÈMES ABORDÉS



*Merci à*

Aboubacar, Ahmed, Kabamba, Kira,  
Matthieu, Mireille, Pascale et Philippe  
et aux services civiques : Axel, Joaquina  
et Marine

#### AMOUR, FAMILLE ET LOGEMENT

Quand les changements de situation familiale impactent le logement

#### SÉCURITÉ

Les bons réflexes pour bien vivre dans son logement en hiver



**01** rencontre à Paris

Dans le cadre du Groupe de réflexion sur l'accompagnement au logement mené par la **FAPIL**, sur le thème de la **DÉMATÉRIALISATION**

NOS PARTENAIRES





# LA FÊTE DE NOËL DES PERSONNES ACCOMPAGNÉES



## OBJECTIFS DE L'ACTION

- Créer un moment de convivialité entre les personnes accompagnées par l'association et l'équipe du GRAAL.
- Permettre au public des antennes de Lille et de Roubaix de se rencontrer dans un cadre festif.
- Créer du lien social et lutter contre l'isolement des usagers.
- Permettre aux usagers de devenir des acteurs majeurs de la vie de l'association.

## LE THÈME DE L'ANNÉE 2019

# Les arts du monde

L'après-midi festif a été ponctué par plusieurs ateliers et temps forts :



### THÉÂTRE D'OMBRES TCHÈQUES

Grâce à un jeu d'ombres qui font danser des silhouettes, le théâtre, guidé par la voix d'une conteuse, a emmené les spectateurs dans le monde du poussin et le chat et du ciel qui était trop bas.



### INITIATION À LA DANSE ORIENTALE

Les enfants et leurs parents se sont essayés aux techniques de la danse orientale, sur de la musique moderne et traditionnelle.



### DES ATELIERS CRÉATIFS ET STANDS

Les traditionnels stands de maquillage et photobooth aux couleurs du monde, les ateliers fabrication d'instruments de musique et décoration de cactus et de personnages, une distribution de jouets



L'évènement s'est clôturé par un goûter de Noël avec l'ensemble des USAGERS ET DES COLLABORATEURS DU GRAAL.



# Soutenez-nous !

## BÉNÉVOLAT et DONNS



Mettez votre  
**SAVOIR-FAIRE**  
au profit d'une association  
reconnue d'intérêt général



Participez à  
**NOS CHANTIERS  
SOLIDAIRES**



Donnez  
**DU MATÉRIEL ET  
DES ÉQUIPEMENTS**



Contribuez  
**FINANCIÈREMENT**  
et bénéficiez d'une réduction  
d'impôt



## Le GRAAL

Association loi 1901 qui milite pour  
**garantir le droit à un logement décent  
pour tous**, par l'accompagnement,  
la rénovation et l'adaptation.

A travers plus de  
**40 dispositifs** le GRAAL accompagne des  
personnes en difficulté, des locataires et  
des propriétaires en situation de  
**sans-abrisme et de mal-logement.**

### Rejoindre notre réseau de bénévoles et de donateurs

c'est nous épauler dans nos missions,  
de **manière régulière ou ponctuelle**,  
à **votre rythme**  
et **surtout avec plaisir!**

Infos et adhésion

**03 20 54 81 14**

**www.graal-logement.fr**

---

# GLOSSAIRE

---

## A

**AAE(S)** : Association Action Educative et Sociale de Dunkerque  
**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
**AFEJI** : « Association de Bienfaisance » qui lutte contre toutes les formes d'exclusion engendrées par les évolutions de nos modes de vie  
**AIR** : Accueil Insertion Rencontre, Association  
**AIVS** : Agence Immobilière à Vocation Sociale  
**ALEFPA** : Association Laïque pour l'Éducation, la Formation, la Prévention et l'Autonomie  
**ALUR** (Loi) : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ou LOI Duflot II  
**AMELIO+** : Service public d'aide à l'amélioration du logement ouvert aux habitants de la Métropole Européenne de Lille  
**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat  
**APE** : Ateliers Précarité Énergie  
**APSN** (Club Azimuts) : Centre de Ressources de la Prévention Spécialisée  
**ARA** : Auto-Réhabilitation Accompagnée  
**ARL** : Ateliers de Recherche Logement  
**ASL** : Association Syndicale Libre

## C

**CADA** : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile  
**CCAPEX** : La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives  
**CCAS** : Centre Communale d'Action Sociale  
**COS** : Comité d'Orientation et de Suivi  
**CPH** : Centre Provisoire d'Hébergement  
**CPIP** : Conseiller Pénitentiaire d'Insertion et de Probation  
**CTT** : Comité Technique et Territorial

## E

**ELAN** (Loi) : Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique  
**Ensemble Autrement** : Agence de services d'aide à domicile  
**Eole** : Association pour l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion sociale et professionnelle  
**Espace Réussir** : Service de la Mission Locale de Lille  
**ETP** : Equivalent Temps Plein  
**EVA** (dispositif) : «Entrée dans la Vie Adulte»

## F

**FAPIL** : Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement  
**FSL** : Fonds de Solidarité Logement

## G

**GRAAL** : Groupe de Recherche pour l'Aide à l'Accès au Logement

## I

**Iléo** : Eau de la Métropole Européenne de Lille

## L

**LHI** : Lutte contre l'Habitat Indigne  
**LMH** : Lille Métropole Habitat, bailleur social  
**Locapass** : Avance de dépôt de garantie proposée par Action

## Logement

## M

**MEL** : Métropole Européenne de Lille  
**MHD** : Maison de l'Habitat Durable  
**MOUS** : Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale  
**MPE** : Médiation Précarité Énergétique  
**MRES** : Maison Régionale de l'Environnement et des Solidarités

## P

**Partenord** : Partenord Habitat, bailleur social  
**PDALPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées  
**PDALPHD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
**PIG** : Programme d'Intérêt Général

## R

**RAIL** : Accompagnement Individuel Lié au Logement  
**Résidence Plus** : Association pour l'insertion professionnelle et le logement  
**RSA** : Revenu de Solidarité Active

## S

**SCHS** : Services Communaux d'Hygiène et de Santé  
**SIAO** : Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation  
**SMIC** : Salaire Minimum de Croissance  
**SOIHA** : Solidaire Pour l'Habitat – Association au service de l'habitat.  
**SPIP** (du Nord) : Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation

## V

**Vilogia** : Bailleur Social  
**VISALE** : Service de garantie logement proposé par Action Logement

# LE GRAAL

GRUPE DE RECHERCHE POUR L'AIDE ET L'ACCÈS AU LOGEMENT



## Antenne de Lille

122, rue de Douai 59000 Lille  
03 20 54 81 14  
antenne.lille@graal-logement.fr



## Antenne de Roubaix

33, rue des fabricants 59100 Roubaix  
03 20 28 25 65  
antenne.rx-tg@graal-logement.fr

[www.graal-logement.fr](http://www.graal-logement.fr)

