

Le manque de logement et les difficultés d'accès pour certaines catégories de personnes sont un marqueur d'exclusion. C'est de ce constat qu'est né l'Organisme Social de Logement – OSLO- en 1987.

Face aux enjeux de l'habitat, l'association s'est rapidement diversifiée au niveau de l'accès au logement pour les personnes en difficultés.

Chemin faisant, l'association a mis en œuvre plusieurs dispositifs d'insertion par le logement. Elle a conçu et réalisé également en 1996, une nouvelle structure à destination des Jeunes sans domicile stable : le Service d'Accueil et de Réinsertion par le Logement – SARL, sous statut CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale).

Depuis sa création, OSLO n'a cessé d'évoluer et de se développer en participant activement aux réseaux FNARS, URIOPSS. OSLO est associé aux gouvernances de la CMAO en charge du SIAO et de l'AIVS.

L'association a su devenir, en 25 ans, un partenaire important de la Métropole Européenne de Lille en termes d'insertion par le logement en sachant adapter ses actions et en élargissant son champ d'activités, afin de répondre pleinement aux besoins mais aussi en créant une offre de logements accompagnés à destination des populations les plus démunies.

A ce jour, les missions d'accompagnement social et de création d'offres de logements spécifiques, sont les compétences majeures de l'association.

OSLO a démontré sa capacité à développer de nouvelles actions, notamment, avec la création de sa Maison Relais à Armentières. Deux autres projets de « Pension de familles », sur Lille (2013) et Bailleul (2014) ont vu le jour depuis.

L'association s'est inscrite depuis 2011 dans la conduite d'un Plan d'Amélioration de la Qualité, qui associe les forces vives de l'association. La méthode d'évaluation retenue croise les travaux de plusieurs instances auxquelles des salariés représentatifs de l'ensemble des services de l'association sont associés.

Ces réflexions visent au moyen d'une démarche participative à repérer, identifier et formaliser les bonnes pratiques, tout en accompagnant un changement et/ou la poursuite et l'amélioration de nos manières d'agir. Il s'agit, autour de ces travaux, de se fixer un cadre référentiel concerté et partagé sur lequel chaque salarié peut prendre appui dans la conduite et l'exécution de sa mission. Faisons remarquer que ces groupes de travail sont particulièrement actifs et participent incontestablement à mobiliser les salariés autour de leurs pratiques, tout en offrant aux salariés des espaces de paroles libres, dans lesquels chacun peut s'exprimer et confronter ses idées, sa conception du travail social, du sens qu'il donne à son travail, ses satisfactions, ses limites dans toutes les sphères de l'association.

L'association OSLO reçoit, informe, soutient et accompagne ces personnes en difficulté à partir d'un diagnostic établi lors des premiers entretiens. Notre structure est un lieu ressource pour toute démarche d'insertion tournée prioritairement vers le logement où la participation et la mobilisation des demandeurs à l'ensemble des étapes sont des composantes essentielles de la réussite des parcours.

OSLO a développé au fil du temps son offre de service afin de s'adapter aux réalités en matière d'insertion par le logement. Ces actions recouvrent une large palette d'activités :

- Un pôle Social

L'accompagnement social individuel porte sur l'accès/maintien dans le logement, accompagnement d'habitants dans le cadre de projets de requalification urbaine....

Concernant les actions collectives, elles sont complémentaires de l'accompagnement social individuel, ce support a pour but de favoriser l'intégration par le logement, sa gestion au quotidien, l'accès aux droits et l'assimilation des devoirs.

Le public est accueilli dans le cadre de l'Espace Ressource Logement ouvert sur l'antenne de Lille ou sur RDV à l'antenne de la Flandre Intérieure.

- Un pôle Production et Gestion Locative

Ce pôle a développé une offre de logement adaptée aux publics spécifiques et gère en qualité de propriétaire bailleur ou de gestionnaire pour le compte de 6 bailleurs, un parc de 120 logements et/ou places d'hébergement.

- Un pôle Logement des Jeunes

Ce pôle regroupe notamment les structures d'hébergement ouvertes prioritairement aux publics jeunes majeurs (18/30 ans) : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), Résidence Sociale, ALT (logement temporaire).

- Un pôle Pensions de Famille

A destination des personnes de plus de 40 ans, fragilisées par un parcours de vie difficile, les Pensions de Famille ont pour vocation de contribuer à la (re)socialisation de ses résidents en encourageant les échanges entre eux mais aussi en favorisant le contact avec l'environnement local. A ce jour, nous gérons 3 Pensions de Familles (Armentières, Lille et Bailleul).

L'année 2020 a été marquée par un certain nombre de changements dans l'association qui ont eu des répercussions directes sur l'activité de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion.

En effet, le pôle production et gestion locative a été impacté par du mouvement de personnel qui a engendré de la discontinuité dans le suivi des dossiers et un ralentissement du rythme des opérations.

Nous avons recruté une personne pour le poste de Chargé de Projet MOEI et Patrimoine mais celle-ci n'est restée qu'un mois. Le poste est toujours en cours de recrutement.

### L'équipe

#### **Chargée de Projet MOEI & Patrimoine**

Marie Alice DUFOUR  
(Départ mi-décembre)

#### **Monteur d'opérations**

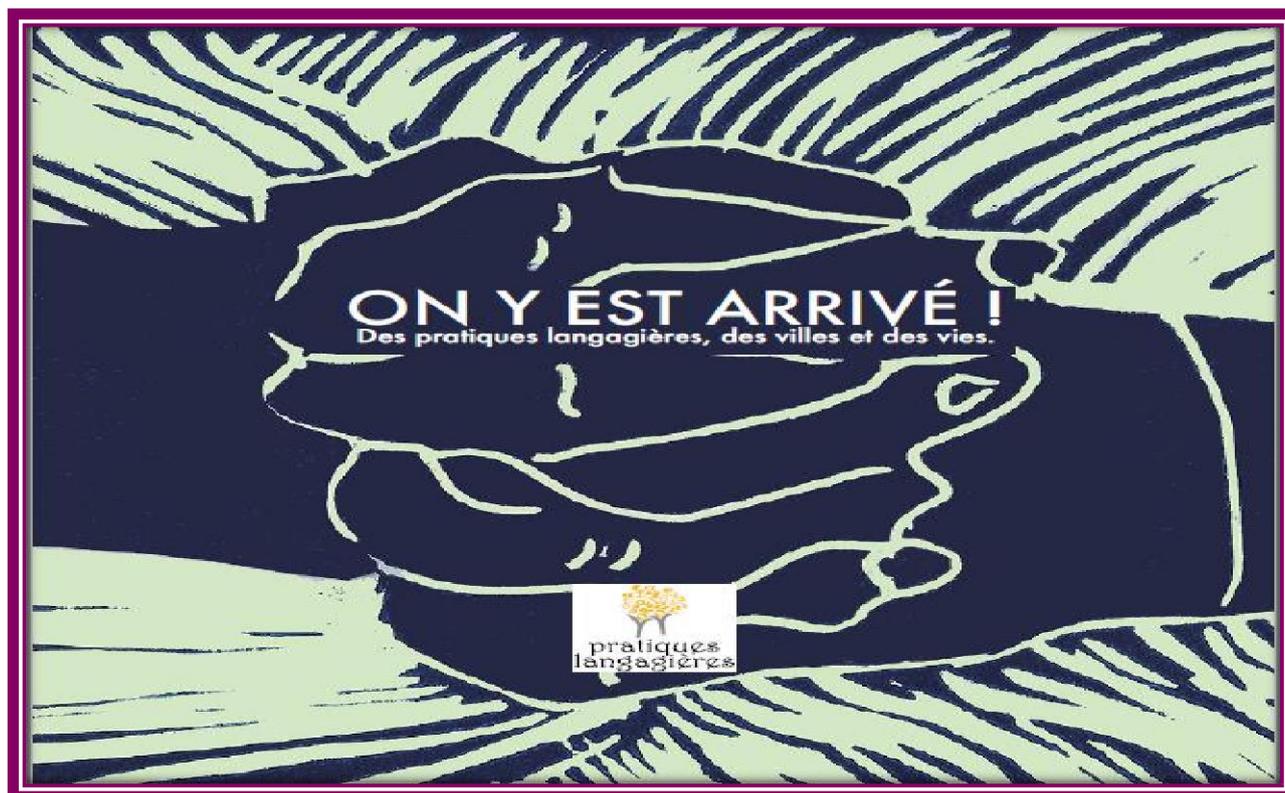
Charles LEGENDRE-ALTMANN  
(départ août)

#### **Secrétariat / Gestion locative**

Souad BOUDRAI



# RAPPORT D'ACTIVITE 2019



Mercredi 30 septembre 2020

# Pôle Production et Gestion Locative

## L'équipe

### **Responsable de service**

Julie MEIGNEUX (départ juillet)

### **Monteur d'opérations**

Charles LEGENDRE-ALTMANN

### **Coordinateur Technique**

Richard TRUPKIEWICZ (départ août)

### **Secrétariat / Gestion locative**

Souad BOUDRAI

# Fiche action : Maitrise d'ouvrage d'insertion : Mission Gens du Voyage et MOUS « offre nouvelle »

**Pôle** : Production & Gestion Locative

**Etablissement /Action** : Lille Métropole

<b>Date de réalisation</b>	<b>Intervenants : Julie Meigneux</b>
<b>Du 01/2019 au 12/2019</b>	<b>Responsable de service : Julie Meigneux</b>
<b>Contexte (rappel historique, nombre de logements, spécificités...)</b>	
<p>Agréée <b>Maitrise d'Ouvrage d'Insertion</b>, l'association OSLO produit des logements individuels dans le <b>tissu diffus</b> pour des <b>personnes en difficulté</b>.</p> <p>Dans le cadre d'une mission confiée par la <b>Métropole Européenne de Lille</b>, l'association développe une offre de <b>logements destinés aux gens de voyage</b> souhaitant adopter un mode de vie sédentaire. Les familles relogées suivent un parcours d'insertion logement et professionnel, assuré par la Sauvegarde du Nord, <i>dispositif AREAS tsiganes et voyageurs</i>.</p> <p>Ces logements sont également réalisés dans le cadre de la mission <b>M.O.U.S. « offre nouvelle »</b> (Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale).</p> <p>Les opérations sont réalisées via la mise en place d'un <b>bail à réhabilitation</b> conclu entre un propriétaire privé ou public (MEL ou collectivités locales) et un opérateur (OSLO).</p> <p>Ce dispositif permet aux propriétaires de <b>logements dégradés</b> de les faire réhabiliter par un organisme qui les mettra ensuite en location à des personnes défavorisées pendant une durée minimale de 12 ans.</p>	
<b>Partenariat et/ou conventionnements</b>	
<p>Des partenariats ont été renforcés et/ou tissés afin de simplifier la mise en place des opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Associations : plusieurs projets d'habitat partagé ont fait l'objet d'études en collaboration avec d'autres associations.</li> <li>• Métropole Européenne de Lille : reconduction de la convention relative à l'offre de logements dans le diffus à destination des familles Gens du Voyage pour des périodes de 4 années, de 2019 à 2022. Obtention d'une subvention supplémentaire relative à la sortie de vacance.</li> <li>• Fabrique des quartiers : possibilité d'acquérir des immeubles « à réhabiliter » après études architecturales et techniques. Cela permettrait de réduire considérablement le temps des opérations, il ne resterait alors qu'à réaliser les travaux.</li> <li>• Ville de Lille Hellemmes Lomme : obtention d'une subvention d'investissement supplémentaire relative à la rénovation énergétique.</li> </ul>	
<b>Objectifs visés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter le volume d'opérations en diminuant les temporalités des projets, simplifiant les procédures, prospectant davantage ;</li> <li>• Rénover le parc existant : énergétiquement et fonctionnellement (adaptation PMR si possible) ;</li> <li>• Diversifier l'offre de logements : capter des opportunités foncières pour réaliser de l'habitat inclusif en existant ou neuf ;</li> <li>• Diversifier les dispositifs de montage d'opération : acquisition-amélioration, construction neuve, bail emphytéotique ;</li> <li>• Nouer de nouveaux partenariats.</li> </ul>	

## Résultats obtenus/Limites

**Offre nouvelle :** Il n'y a pas eu d'offre nouvelle en 2019.

### **Parc existant :**

- Deux chantiers ont été lancés en 2018 et se sont poursuivis en 2019 : le 11 rue Desruelles à LOMME et le 15 rue du Presbytère à HAZEBROUCK. Un chantier a dû être reporté, le 62 rue de Canteleu à LILLE, le bien est toujours occupé sans droit ni titre.
- Quatre nouveaux projets ont été lancés : le 1 et 12 impasse Mahieu à WATTRELOS, le 6 impasse Warlop à SAINT ANDRE, et le 39 rue de la Carnois à LAMBERSART
- Un chantier se poursuit au 8 rue Brune à SAINT ANDRE, le 10 rue Georges Maertens à SAINT ANDRE, et le 245 rue du Général Leclerc à SAINT ANDRE

### **Limites / difficultés rencontrées :**

L'année 2019 a été marquée par un certain nombre de changements dans l'association qui ont eu des répercussions directes sur l'activité de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion.

En effet, le pôle production et gestion locative a été impacté par du mouvement de personnel qui a engendré de la discontinuité dans le suivi des dossiers et un ralentissement du rythme des opérations.

Par ailleurs, la situation financière de l'association a engendré le gel des emprunts auprès de la Caisse des Dépôts, certains chantiers ont donc dû être réalisés sur fonds propres ou décalés, générant une fragilité supplémentaire des fonds propres d'OSLO.

La prospection a été mise en sommeil en 2019.

Cette situation a impacté également les perspectives de développement de l'activité autour de la question de l'habitat partagé. En effet, ces projets, plus ambitieux et plus coûteux, ne peuvent pas être portés actuellement seul par l'association, il va donc falloir trouver des partenaires avec lesquels travailler, ou convaincre nos partenaires habituels.

Cette problématique du relogement se pose également en cas de bail non renouvelé, malgré les dispositifs d'accompagnement mis en place pour les locataires, il est difficile de trouver une solution de relogement dans les temps impartis.

Le pôle continue à se heurter à des temporalités de projet non compressibles et aléatoires : instruction des demandes de subventions ANAH (entre 2 et 9 mois), mise en place d'un bail à réhabilitation (entre 6 et 9 mois).

## Perspectives

### **Opérations finalisées ou en cours**

#### **Livraisons de logements prévues en 2019 (offre nouvelle) :**

- 15 rue du Presbytère à HAZEBROUCK
- 11 rue Desruelles à LOMME (GDV)
- 40 rue Voltaire à HOUPLINES (GDV)

#### **Livraisons de logements prévues en 2019 (parc existant) :**

- 08 rue Brune à SAINT ANDRE
- 10 rue George Maertens à SAINT ANDRE

#### **Démarrage de chantiers prévu en 2019 (offre nouvelle) :**

- 2 rue du Docteur Calmette à HELLEMMES
- 62 rue de Canteleu à LILLE (GDV)
- 77 rue de la Forgette à MOUVAUX

#### **Démarrage de chantiers prévu en 2019 (parc existant) :**

- 245 rue du Général Leclerc à SAINT ANDRE

- 5 Cité Lagrange à SAINT ANDRE
- 9 Cité Duhem à SAINT ANDRE

**Opérations en études en 2019 (offre nouvelle) :**

- 1 impasse Mahieu à WATTRELOS
- 12 impasse Mahieu à WATTRELOS (GDV)
- 6 impasse Warlop à SAINT ANDRE (GDV)
- 39 rue de la Carnois à LAMBERSART

**Opérations en études en 2019 (parc existant) :**

- 1 impasse Warlop à SAINT ANDRE (GDV)
- 3 impasse Warlop à SAINT ANDRE
- 139 rue Sadi Carnot à SAINT ANDRE
- 1 rue de Lattre de Tassigny à SAINT ANDRE

**Baux non renouvelés en 2019 :**

- 30 rue de la Louvière à LILLE

**Remarques et perspectives**

La viabilité du pôle est liée globalement à 10 opérations nouvelles par an et 10 opérations en cours.

Aujourd'hui, les frais de structures (base de 6%), les PGR, les frais d'opération, et les provisions pour risques de conflits sont intégrés dès le lancement d'une opération, au plan de financement global et inscrits désormais dans l'équilibre budgétaire.

Un projet de réhabilitation de grands logements découpés en petits logements, comme le font de nombreux privés, est recherché dans le cadre de l'intermédiation locative ; vu comme l'une des priorités pour le logement des jeunes, en tension permanente.

Ce projet sera présenté au CD et à la MEL.

# Fiche action : GESTION LOCATIVE

**Pôle : Production et Gestion Locative**

**Établissement/Action : LILLE**

**Nombre de logements concernés : 130**

<b>Date de réalisation</b>	<b>Intervenants : Souad BOUDRAI</b>
<b>Du : 1/01 au 31/12/2019</b>	<b>Responsable de service : Julie MEIGNEUX</b>
<b>Contexte (rappel historique, nombre de logements, spécificités...)</b>	
<p>L'Association OSLO a en gestion déléguée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des logements pérennes dans 15 communes de la métropole Lilloise ;</li><li>- Des logements en Maison Relais à Armentières, Lille et Bailleul ;</li><li>- Des logements en Résidence Sociale à Lomme ;</li><li>- Des places de stabilisation pour jeunes (18-25 ans) à Lille et Ronchin ;</li></ul> <p>Chaque bien en gestion fait l'objet d'une convention.</p>	
<b>Partenariat et/ou conventionnements</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- MEL</li><li>- Vilogia</li><li>- Partenord</li><li>- Lille Métropole Habitat</li><li>- SRCJ</li><li>- Habitat 62/59 -HLI</li><li>- Logis Métropole</li><li>- EPSM</li></ul>	
<b>Objectifs visés</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Assurer la gestion locative pour l'ensemble des biens en gestion : logements produits dans le cadre de la MOI (BAR), pensions de famille, CHRS, Résidence Sociale, logements relais, logements tremplin, logements pérennes ;</li><li>- Gestion des sinistres (assurance) ;</li><li>- Contentieux et recouvrement ;</li></ul>	
<b>Critères d'évaluation</b>	
<p>L'Association OSLO gère un total de 130 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 43 logements pérennes en bail à réhabilitation dont 23 attribués aux gens du voyage ;</li><li>- 25 en Pension de Famille à Bailleul ;</li><li>- 20 en Pension de Famille à Lille ;</li><li>- 17 en Maison Relais à Armentières ;</li><li>- 3 logements pérennes à Lille pour LMH ;</li><li>- 4 logements pérennes à Lille pour Vilogia ;</li><li>- 11 en CHRS à Lille pour Vilogia ;</li><li>- 5 en Résidence sociale à Lomme pour Logis Métropole ;</li><li>- 1 en ALT à Ronchin pour Partenord ;</li><li>- 1 en ALT à Wattlelos (gens du voyage) ;</li></ul>	

## Résultats obtenus/Limites

### Résultats obtenus :

- Nombre d'état des lieux d'entrée : 15
- Nombre d'état des lieux de sortie : 15
- Nombre de procédures en cours : 10 procédures en cours (mise en place de procédures contentieuses pour le suivi des impayés de loyers, recouvrement des dettes locatives en application avec la loi ALUR, gestion des APL)

### Mise en service de 2 logements :

- 11 rue Desruelles, Lomme
- 15 rue du Presbytère, Hazebrouck

### Limites :

La durée limitée des mesures d'accompagnement est un problème pour certaines situations (logements pérennes), qui supposeraient un accompagnement social en raison de problématiques chroniques auxquelles nous devons faire face et pour lesquelles nous ne sommes pas mandatés et/ou pas compétents : troubles psychologiques.

L'état dégradé du bâti des logements pérennes nous donne une charge de travail importante et nous questionne sur le sens de la gestion de ces biens alors qu'ils sont occupés par des familles stabilisées depuis plusieurs années.

En qualité de Propriétaire bailleur, le pôle gère un total de 43 logements par la mise en place du bail à réhabilitation.

Le pôle gère un total de 87 logements, pérennes ou en hébergement :

- 20 logements pérennes en « Pension de Famille » à Lille pour la SRCJ ;
- 25 logements pérennes en « Pension de Famille » à Bailleul pour HLI ;
- 17 logements pérennes en « Maison Relais » à Armentières pour la SRCJ ;
- 11 places de stabilisation en « CHRS » à Lille pour Vilogia ;
- 4 logements pérennes à Lille pour Vilogia
- 5 hébergements en « Résidence Sociale » à Lomme pour Logis Métropole ;
- 1 hébergement en ALT à Ronchin pour Partenord Habitat ;
- 1 logement en ALT à Wattrelos ;
- 3 logements pérennes à Lille pour LMH ;

### Perspectives

- Revoir toutes les conventions liées à la gestion des logements (VILOGIA / LMH) et les réactualiser.
- Repenser le mode transverse et la procédure commune pour tous les logements gérés par OSLO (Quittancements, documents supports, permanences, rendez-vous, relances, procédures d'alerte...)