

# A CAEN, LE TROUBLE BUSINESS D'UN ENTREPRENEUR LOCAL AUTOUR DE L'HEBERGEMENT D'URGENCE

Dans le Calvados, l'État finance des places d'hébergement d'urgence dans le parc privé. Deux bailleurs ont décroché le marché et sous-traité à des associations l'obligation d'accompagnement social de leurs locataires. Mais ils n'ont pas apprécié que celles-ci remettent en cause les conditions d'accueil, et ils ont résilié le contrat. Pour mieux gérer leurs affaires en toute tranquillité.

PAR MARYLENE CARRE | 06 DEC 2019

Une vieille maison au sud de Caen, divisée en quatre appartements. Des tâches d'humidité, des fuites d'eau et des problèmes d'évacuation, des souris dans les placards. La femme qui reçoit dans son studio veut offrir le thé. Elle éteint le chauffage et branche la bouilloire électrique. Le disjoncteur saute. Pas de thé.

À 17h, son mari rentre. Il souffre d'insuffisance rénale et utilise chaque jour pendant quatre heures une machine de dialyse. Pour la brancher, il faut encore tout couper, y compris les plaques de cuisson. Malgré ces précautions, l'électricité s'interrompt régulièrement. Sa femme se précipite alors à l'arrière de la maison pour réarmer le disjoncteur. « *J'ai peur pour mon mari, peur que la*

*machine s'arrête, peur des souris qui véhiculent des virus* », explique-t-elle dans un français approximatif. À côté du lit, de grands cartons contiennent les poches usagées, des « *déchets à risque infectieux* » qui ne doivent pas être entreposés dans l'habitation. Mais il n'y pas de local extérieur. À l'étage, une enfant a la leucémie, sa mère nettoie les déjections de souris à l'eau de javel.



Le locataire de ce studio est sous dialyse cinq heures par jour. Le disjoncteur saute quand la machine est branchée et les déchets « à risque infectieux » sont entreposés au pied du lit, faute d'espace disponible.

Près du port, c'est une maison rescapée d'un incendie divisée en six logements. Pas d'extincteur dans l'escalier et des cafards qui passent par les bouches de ventilation, qui d'ailleurs ne fonctionnent pas. Les enfants ont attrapé des boutons. Dans la cour s'accumulent des encombrants, dont des matelas infestés de puces de lit. L'adresse correspond au siège de la société AMC, spécialisée dans les travaux d'eau et de gaz, dont il n'y a nulle trace.

## **Un appel d'offres au privé pour réduire les nuitées d'hôtel**

Le point commun de ces logements est qu'ils appartiennent au même propriétaire, l'E.I.R.L. Laborie, titulaire, conjointement avec la SARL « Un toit pour tous », du marché public pour l'hébergement des sans-abri dans le Calvados. L'Etat leur verse chaque année 2,92 M€ pour la mise à disposition de 500 places destinées à un public en grande précarité.

Les deux bailleurs privés ont répondu à un appel d'offres national lancé en septembre 2016 par la direction générale de la cohésion sociale (DGCS) d'une durée de cinq ans, renouvelable une fois. Il s'agit pour l'Etat de remédier à la forte inflation du recours à l'hôtel, une solution pratique, mais coûteuse pour répondre aux besoins d'hébergement.

En 2015, le Calvados comptait 1 000 personnes hébergées dans le parc hôtelier. L'Etat a trouvé la parade : faire appel à des prestataires à un tarif le plus faible possible, 16 euros par personne et par jour, incluant aussi l'accompagnement social (1). Et c'est le groupement Laborie-Un toit pour tous qui l'a emporté dans le Calvados. Avant la publication du marché, les deux bailleurs étaient déjà, avec les hôtels, les partenaires exclusifs du « 115 », la plateforme téléphonique du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) qui gère pour l'Etat le dispositif d'hébergement d'urgence.

## **Investissement lucratif sur les « logements 115 »**

Erwan Laborie a misé depuis des années sur l'afflux régulier des clients précaires. Cet entrepreneur de 51 ans est à la tête de plusieurs sociétés, en Normandie et à Nice, spécialisées en gestion immobilière, transactions, holding, design, installation eau et gaz... et réside entre le Maroc et la France. Sur les réseaux sociaux, l'homme d'affaires partage sa passion pour les voitures et les voyages. *« Je suis amené à faire beaucoup de déplacements et de longs trajets pour conclure des marchés. »*

Il a commencé à investir dans l'immobilier à Caen au début des années 2000. Un premier immeuble découpé en studios qu'il loue à des familles immigrées russes. *« Il s'est rendu compte que ça rapportait de l'argent et il s'est mis à racheter d'autres immeubles qu'il louait à des familles immigrées pour la plupart »,* rapporte une proche.

*« Comme il disposait de plus en plus de logements disponibles immédiatement, les services sociaux ont fait appel à lui et c'est comme ça qu'il a constitué un parc de logements 115 »,* poursuit notre interlocuteur.

Avec une centaine d'appartements dans l'agglomération, il devient un partenaire incontournable du 115, une opportunité pour les services de l'Etat débordés par l'urgence sociale. Le parc public est saturé, les hôtels coûtent cher. Le privé offre *« un gisement potentiel »* (2) à exploiter, quitte à fermer les yeux sur l'état de certains logements.



Un studio dans le centre de Caen, dont nous avons évalué la surface à 7m<sup>2</sup>. La norme réglementaire est de 9m<sup>2</sup> minimum (loi Carrez).

Dans le centre de Caen, c'est un studio si petit que la locataire ne peut déplier le canapé-lit : on a bien du mal à obtenir les 9 m<sup>2</sup> réglementaires, même en comptant les angles morts. Au rez-de-chaussée, un commerce a été transformé en logement ; des couvertures cachent la vitrine. Ailleurs, un studio minuscule pour une femme avec son bébé, qui doit partager les toilettes du palier avec ses voisins, des hommes seuls.

## De partenaires à prestataires

Les associations qui œuvrent dans le champ de l'hébergement et de l'insertion, à commencer par l'AAJB (Association des Amis de Jean Bosco), l'opérateur social du 115, savent à qui elles ont affaire, quand fin 2016, elles sont contactées par Jean-Olivier Collin, gérant de la société « Un toit pour tous », pour répondre à l'appel d'offres de la DGCS.

Le marché prévoit en effet une prestation d'accompagnement social auprès du public hébergé, que les entreprises envisagent dans un premier temps de sous-traiter. Ce qui interroge le directeur général de l'AAJB. Dans un document de janvier 2017 remis au comité d'entreprise, il s'inquiète que « *le passage en marché public de dispositifs relevant historiquement de l'action sociale (...) conduit les associations à assurer un rôle de prestataire et non plus de partenaire.* »

Il décide néanmoins de répondre favorablement pour « *maintenir la qualité de l'accompagnement social* » et sollicite les associations Revivre et Itinéraires, à Caen, pour répondre conjointement à cette sous-traitance. En cas de refus, les bailleurs ont clairement indiqué qu'ils « *répondraient au marché en assurant seuls la réponse sur l'accompagnement social* », précise le document. *Du fait de leur antériorité et du nombre de logements mobilisables immédiatement, ils ont toutes les chances de l'emporter* ». Pour conserver leurs attributions et maintenir leurs emplois, les associations n'ont pas d'autre choix que d'accepter ce montage et espèrent que le marché permettra de « *mieux encadrer* » un système de conventionnement jusque-là assez opaque.

Le 27 octobre 2016, un contrat de sous-traitance est conclu. Les associations se répartissent le public – les familles pour l'AAJB, les hommes seuls pour Revivre, les femmes seules ou avec enfants pour Itinéraires – et affectent une dizaine de postes d'intervenants sociaux au marché, sur la Prestation d'Accueil Personnalisée (PAP).

## Résiliation du contrat

Mais le rapport entre les ex-partenaires a changé et la relation va peu à peu se tendre, jusqu'à devenir impossible. Plusieurs réunions ont lieu entre les chefs de service des trois associations, les bailleurs et les services de l'Etat, sans parvenir à sortir de la crise. Le 6 mai 2019, les structures découvrent un courrier de mise en demeure des mandataires, qui envisagent de procéder à un audit. Les associations dépassent le délai de réponse et reçoivent par huissier, le 28 mai 2019, une notification de résiliation du contrat de sous-traitance. Le 31 mai, les travailleurs sociaux envoient un message aux locataires : « *Je vous informe que notre association n'a plus l'autorisation officielle de vous accompagner à partir d'aujourd'hui (...) Les propriétaires souhaitent rompre le contrat qui nous lie à eux. Je vous rassure sur le fait que les hébergeurs ont l'obligation de vous proposer un suivi social (...) Prenez soin de vous.* »

Le même jour, les trois associations rencontrent un avocat et décident conjointement de faire une démarche en référé auprès du tribunal pour dénoncer cette notification de résiliation et demander, a minima, des dommages et intérêts. La procédure judiciaire est toujours en cours. Les salariés de la PAP sont mis en chômage partiel pour six mois, et au 1<sup>er</sup> décembre, ils ont tous été reclassés au sein des associations, sur de nouveaux contrats de travail, « *au risque de l'équilibre financier de nos structures* », précisent les associations.

Que s'est-il passé pour en arriver là ? Interrogés, la Direction départementale de la cohésion sociale et le directeur de cabinet du Préfet n'ont finalement, et après plusieurs relances, pas donné suite. Erwan Laborie ne communique pas. Par mail, il accepte un rendez-vous, qu'il annule le jour même, puis ne répond plus. Contacté



par téléphone, Jean-Olivier Collin, gérant de « Un toit pour tous », assure qu'il a *« tout fait pour éviter ça. On a été mis devant le fait accompli. On a des comptes à rendre à l'Etat, je fais ce que l'on me demande (...) Les associations ont fait ce qu'elles pouvaient, mais le compte n'y était pas. Pour sauver le marché, on a dû en urgence dénoncer le contrat. »*

Il n'en dira pas davantage, invoquant la procédure en cours, mais précise : *« Dans le cadre du marché, nos logements sont contrôlés très régulièrement par les services de l'Etat, qui nous font confiance et nous félicitent pour le travail que nous réalisons. »* Pourquoi, dès lors, ne pas communiquer sur ces « contrôles d'effectivité et de qualité » qui donnent entière satisfaction ? Pourquoi est-il si difficile d'obtenir des informations sur un marché public ? Pour mener cette enquête, il a fallu procéder autrement. Les adresses des sociétés gérées par Erwan Laborie, trouvées sur internet, nous ont conduit vers certains des logements du marché, où nous avons rencontré des locataires. D'anciens intervenants de la PAP ont témoigné et les associations nous ont livré leur version des faits.

## **Remplir à tout prix**

Selon elles, le problème réside dans la forme même du marché et la réponse qui y est apportée par les deux mandataires. L'Etat paie pour 500 places. Quand les propriétaires déposent leur offre, ils disposent d'un parc d'environ 150 petits logements selon les associations. *« Le souci est que la plupart des logements devaient accueillir trois à cinq personnes pour atteindre le quota des 500 et que ça ne correspond pas à la typologie du public, avec un grand nombre de gens seuls,* explique Rodolphe Margensten, attaché de direction à Revivre.

Et de poursuivre : *« Quand on a commencé à loger des personnes seules dans des appartements prévus pour plusieurs occupants, ils nous ont reproché de dégrader le taux d'occupation. Il fallait trouver le moyen de remplir à tout prix, quitte à déplacer les locataires du jour au lendemain, poser une cloison pour créer un espace supplémentaire, ou forcer la cohabitation. »* « On est arrivés à des situations invraisemblables, avec un seul lit pour deux, des personnes d'ethnies ou de confessions différentes forcées de cohabiter sans espace privatif, un alcoolique avec un sevré... », décrit encore Rodolphe Margensten.

*« On n'était pas contre la cohabitation, à condition de respecter des règles précises »,* confirme Dominique Devieille, président d'Itinéraires. Les associations, entre elles, parlent de co-dodo.

D'autres situations les alertent : l'insalubrité de certains logements, les conditions de sécurité, la surpopulation... À Mondeville, à l'est de Caen, l'ancienne maison de retraite « La Feuilleraie » a été rachetée en 2014 par Erwan Laborie et la trentaine de chambres transformées en logements. Pour augmenter la capacité, le propriétaire a tout aménagé, des combles au sous-sol, et même divisé le hall d'accueil de ce qui

fut autrefois le « château » du directeur de l'usine SMN, aujourd'hui un édifice très abîmé. Difficile de savoir combien de familles étrangères occupent les anciennes chambres, plus d'une centaine de personnes assurément.



L'entrée d'une maison appartenant à l'EIRL Laborie.

*« Je suivais une famille avec cinq enfants, logée au sous-sol, raconte Romain\*, ex-intervenant de la PAP. Ils n'avaient plus d'électricité, soi-disant de leur faute parce qu'ils avaient fait sauter les plombs. Ils sont partis du jour au lendemain. Il y avait eu un souci avec eux d'après le propriétaire. Quelques semaines plus tard, j'ai été contacté par Médecins du Monde à Nancy ; la famille était arrivée là-bas. L'électricité a été rétablie au sous-sol, mais on n'y loge plus de famille. »*

Des rumeurs de tripot et des inquiétudes sur la sécurité du bâtiment ont incité la municipalité à interpellier les services de l'Etat l'été dernier. Les conclusions de l'inspection, transmises à la mairie, ne signalent « aucun problème ». Depuis cet été, des travaux ont été engagés à l'intérieur et dans la cour extérieure.

## **Des conditions de vie décentes ?**

Le marché stipule que les structures d'hébergement doivent répondre « à l'ensemble des exigences législatives et réglementaires ». La prestation d'hébergement est ainsi détaillée : « l'accueil doit être adapté à la composition familiale et proposer uniquement des chambres individuelles pouvant accueillir une à deux personnes ou un à trois enfants. La chambre doit répondre aux exigences réglementaires en vigueur en matière de normes de sécurité et de

*décence. La structure d'accueil doit être en capacité de séparer des espaces sécurisés en fonction du public accueilli (par exemple, pouvoir séparer un étage pour les femmes isolées du reste des occupants). »*

Dans son rapport d'activité 2018, l'AAJB écrit : *« Sans en avoir la responsabilité, la PAP tente d'être le garant de conditions d'accueil conformes à la dignité humaine. Il est donc essentiel de maintenir un partenariat étroit avec les hébergeurs afin d'aider les familles à maintenir des conditions de vie décentes. »*

Ce même document mentionne *« les problèmes d'humidité, d'exiguïté, de mobilier ou la présence de cafards »* qui constituent *« une source d'anxiété pour les familles parfois accompagnées de très jeunes enfants »*. *« La PAP a été interpellée à 136 reprises par 48 familles en 2018, soit plus de la moitié des ménages »*, précise également le rapport.

Des informations que les associations assurent avoir transmis à la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), chargée du suivi du marché. Les propriétaires, de leur côté, renvoient la responsabilité des dysfonctionnements éventuels sur les occupants. Si les plombs sautent, c'est parce que *« les locataires surchauffent »*, nous explique Jean-Olivier Collin. *« Mes collaborateurs passent leur temps à réparer les installations électriques qu'ils utilisent n'importe comment. »*

Les associations parlent des *« pressions »* exercées par les mandataires, auprès de leurs équipes ou des locataires eux-mêmes. *« Nous recevions des consignes par mail pour améliorer la « fluidité » dans le parc »*, indique Romain\*. *« Si une famille refusait un transfert, elle était menacée de se voir couper l'électricité ou démonter les portes »*. Itinéraires évoque des *« intimidations »* à l'égard d'une population qui ne peut pas se défendre. En particulier les étrangers, sans papier ou avec un titre précaire. Un père de famille nous rapporte s'être fait rétorquer qu'il *« n'avait pas de titre de séjour »*. Un autre, menacé d'être *« dénoncé à la police »*.

## **« L'Etat a pris le parti des bailleurs »**

À la veille de la dénonciation du contrat, Revivre avait demandé à ses salariés de prendre des photos des logements. À l'AAJB, la PAP avait reçu pour consigne de ne plus communiquer avec les propriétaires. *« La direction m'a expliqué qu'on avait gros à perdre en se mettant en difficulté avec les bailleurs »*, confie Céline\*, ex-PAP.

L'ex-directrice du service insertion de l'AAJB, Magali Lesueur, justifie avoir *« tenté de maintenir le dialogue avec les mandataires »*. *« Mais ils ne se souciaient que de leurs objectifs comptables, et ils étaient certainement eux-mêmes sous pression des services de l'Etat, tandis que nous défendions l'intérêt des hébergés »*, explique-t-elle.



*« On a fait des dizaines de réunions avec la DDCS. Dans leurs bureaux, tout semblait clair, mais en réalité, les choses étaient déjà réglées entre les mandataires et l'administration de tutelle, la direction générale de la cohésion sociale. »*

*« La DDCS était plutôt de notre côté, admet le directeur de Revivre. Le problème vient du fait que la DGCS, trop éloignée du terrain et dans une posture bureaucratique, a pris le parti des bailleurs. En évinçant les partenaires historiques que sont les associations, on a laissé le social aux mains de gestionnaires de parcs. Aujourd'hui, il n'y a plus de garde-fous ».*

Dans le recommandé adressé aux trois structures, les bailleurs leur reprochent de ne pas avoir mobilisé le personnel social nécessaire, compromettant le taux d'occupation. Depuis l'exclusion des sous-traitants, « *il atteint 99 %* », se félicite Jean-Olivier Collin, qui a recruté une nouvelle équipe de travailleurs sociaux, désormais salariés de sa société « *Un toit pour tous* ». Les offres d'emploi sont publiées sur le Bon coin. « *Même la secrétaire est diplômée en économie sociale et familiale* », précise l'employeur. L'équipe compte 13 personnes, avec déjà un certain turn-over ; la chef de service vient de démissionner.

Dernier point d'achoppement, une histoire de logiciel de gestion à remplir. Pour orienter vers les bons dispositifs d'hébergement d'urgence, le SIAO recueille les informations que lui transmettent les intervenants sociaux sur l'identité, la nationalité et le statut de la personne. Les associations ont toujours refusé de fournir ces données aux services de l'Etat, préfectures notamment, au nom du principe de confidentialité et d'inconditionnalité de l'accueil, craignant que cet échange d'informations n'ait en réalité pour finalité principale d'identifier les étrangers hébergés afin de procéder à des contrôles.

*« Aujourd'hui, ces informations sont entre les mains d'entreprises qui n'ont pas de vocation sociale, s'inquiètent les associations. Que se passe-t-il quand des marchands de sommeil recrutent des travailleurs sociaux, participent à toutes les commissions des dispositifs de veille sociale et vendent leurs services à l'Etat ? »*

Relancé à moult reprises, Erwan Laborie n'a pas répondu aux sollicitations du *Poulpe* avant la publication de cet article. Les jours précédents notre rendez-vous annulé, ses équipes avaient commencé des travaux de nettoyage et de peinture dans les logements que nous avons visités.

- 1. En comparaison, une place en centre d'hébergement ou à l'hôtel coûte entre 20 et 40 euros la nuit.**
- 2. Extrait du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2017-2022.**

**\* Prénoms d'emprunt**