

UTPT - Compte-rendu de l'entretien avec René BALLAIN

4 mars 2004

Thème : Historique de Territoires, SARL HA, Hôtel Social, UTPT

Introduction : les conditions existant avant la mise en place des associations.

Avec le changement de majorité politique intervenu en 1983 à Grenoble au niveau de l'agglomération, les responsables politiques sont moins sensibles aux besoins sociaux. Les associations et certains organismes chargés de loger les plus démunis prennent conscience qu'il faut compter désormais sur leurs seules forces.

Quelques représentants du secteur associatif (ex : chrs, foyers de jeunes travailleurs, associations de locataires), des militants engagés professionnellement dans le domaine du logement (ex : des salariés de l'OPALE) se réunissent de façon informelle et constituent le Groupe Logement. Ils tentent de trouver des solutions pour simplifier l'accès à l'offre d'hébergement pour les personnes et les familles défavorisées.

1^{ère} étape : Création d'organisations à portée locale pour répondre à la demande de logements des plus démunis

1) Création de TERRITOIRES

- Idée des initiateurs : utiliser les outils du privé dans le domaine social. Pour répondre à cette idée, ils créent Territoires (1985), agence immobilière à vocation sociale ; c'est chronologiquement la seconde agence de ce genre en France mais la première à gérer effectivement des logements pour le compte de propriétaires privés. Cette activité va être en quelque sorte légitimée par la loi Besson (1990) qui reconnaît le rôle des associations et leur apporte des moyens ; dès lors, davantage de propriétaires confient leurs logements à Territoires qui se charge de les louer et les gérer.
- Parallèlement dès l'adoption de la loi Besson, Territoires se saisit des possibilités qu'elle offre, pour acquérir des logements à l'unité. Ces logements situés dans des immeubles en copropriété dans de nombreuses communes permettent de favoriser la mixité sociale.

Financement pour acquérir des logements :

- subventions (25%) dans le cadre du PLAI (1)
- Prêt CDC sur 34 ans,
- Prêt complémentaire (1% logement).

(1) Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) est mis en place avec les caractéristiques suivantes :

- Les logements sociaux moins chers sont réservés à des ménages à ressources faibles,
- Les logements sont achetés à l'unité et peuvent être mis à disposition sans travaux,
- Le prêt est mobilisable par des structures agréées par les préfets.

En appliquant la loi Besson, Territoires développe deux activités :

- **la gestion de logements pour le compte de propriétaires privés (dans le cadre de mandat de gestion de 1 an)**
- **l'acquisition de logements (le remboursement des prêts s'échelonne sur 34 ans).**

2) Création de la SARL HA

- La CDC a rapidement mis en garde Territoires sur le risque de ne pas pouvoir assurer la pérennité de l'activité de maîtrise d'ouvrage (acquisition de logements) qui s'inscrit dans le durée (investissement à long terme) en cas de difficultés rencontrées par la gestion

locative. Celle-ci pouvant alors mettre en péril la première. C'est ainsi qu'une structure spécifique a été créée sous l'appellation SARL HA en 1991-92, qui est en fait une UES (Union d'Economie Sociale, proche du modèle coopératif, concernant notamment les voix lors des votes aux CA). La SARL HA est exonérée de l'IS et a pour activité exclusive l'acquisition de logements. Elle n'a pas de personnel. Une convention a été passée avec Territoires pour sous-traiter le montage des opérations et une autre pour confier la gestion locative des logements. On retrouve dans Territoires et la SARL HA à peu près les mêmes partenaires.

- Territoires se voyait ainsi investi de deux responsabilités pour la SARL H.A. :
 - Montage d'opérations : prospection immobilière - réalisation des montages financiers - sollicitation des entreprises pour réaliser des travaux et suivi des chantiers
 - Gestion locative du patrimoine de la SARL HA.

A la suite de cette réorganisation, deux structures existent :

1 - La SARL HA chargée des investissements immobiliers.

2 - Territoires chargée du montage des opérations et de la gestion du patrimoine (des propriétaires privés et de la SARL H.A.)

3) Création de « l'association Hôtel social » (loi 1901) en 1987-88

- Pendant que Territoires voyait le jour, le groupe Logement créait une association avec l'objectif de développer une formule d'hébergement souple pouvant aussi bien accueillir des personnes en situation de rupture que des personnes sortant de structures d'hébergement et nécessitant un moindre suivi que les personnes accueillies en Chrs. Cette association avait passé un bail commercial de 9 ans avec le propriétaire de l'Hôtel de l'Avenue (avenue Alsace Lorraine à Grenoble) qui ne pouvait héberger que 20 personnes, ce qui était insuffisant compte tenu des besoins.

4) Rapprochement Territoires et Hôtel social

- Avec le changement de majorité législative en 1994, le plan de Logement d'Urgence est lancé (hébergement temporaire, logement d'insertion). Il est renforcé en 1995. L'association « Hôtel social » souhaitait élargir l'offre disponible en créant de nouvelles capacités d'accueil. La SARL H.A. fut sollicitée à cet effet. Pour des raisons fiscales (la SARL HA était exonérée de l'IS et le fait de prendre en charge une activité commerciale pouvait la mettre en péril), cette piste a été abandonnée et une nouvelle structure fut créée : la SARL Hôtel social (forme UES) en 1995, avec les mêmes partenaires que la SARL HA. La SARL Hôtel social a eu pour fonction de créer deux nouvelles structures et de reprendre la gestion de l'hôtel de l'avenue assurée jusque là par l'association Hôtel social.

En 1993, trois associations existent :

1 - Territoires

2 - La SARL HA

3 - L'Hôtel social

2^{ème} étape : Les organisations locales s'appuient sur des associations nationales

Territoires avait développé son activité avec l'appui de l'Etat mais les collectivités locales étaient peu associées à cette action (le loi Besson ne leur accordait pas un rôle important) ; la municipalité de Grenoble a souhaité donner son autorisation lors de chaque opération d'investissement (en fait d'autorisation, la ville contactait le syndic de la copropriété concernée...qui évidemment émettait un avis négatif sur l'achat de l'appartement pour y

loger des démunis). L'activité de la SARL HA et de Territoires se voyait bloquée pour des raisons politiques alors qu'existaient les moyens pour agir. Les responsables de Territoires ont alors profité des opportunités liées à la création d'organisations nationales pour tenter de lever les blocages politiques.

1) Création de la Fapil et de la Fondation Abbé Pierre au niveau national

- Des structures similaires à celles de Grenoble s'étaient mises en place à Paris et à Lyon dans les années 80, notamment Logement pour tous à Paris et l'Alpil à Lyon. Elles ont été à l'origine de la création de la FAPIL en 1987.
- En 1992, des personnes du réseau Logement pour Tous créent la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés en 1992.
(Rappel historique : en 1992 a été mis en place par F. Mitterrand le Haut Comité pour le logement des défavorisés en charge de donner un avis annuel sur la politique menée en la matière.)

2) Un Toit Pour Tous

- Les liens avec les responsables de la Fondation Abbé Pierre ont permis d'envisager une coopération entre le réseau local (Territoires, SAR HA, SARL Hôtel social) et la Fondation Abbé Pierre. C'est ainsi qu'est né UTPT en 1992-93 qui a permis aux associations locales de montrer aux responsables politiques locaux que leur action s'inscrivait dans la mouvance de la Fondation Abbé Pierre. UTPT a d'abord été un relais de la Fondation dans le cadre d'une convention triennale pour devenir ensuite un partenaire.

3^{ème} étape : La structuration et la gestion des associations partenaires

- Rapidement, les responsables d'UTPT prennent conscience qu'il est nécessaire de dépasser la compassion et l'aspect caritatif pour développer l'aspect analytique et informationnel sur les problèmes de logement et notamment du mal-logement pour avoir une action plus efficace. L'Observatoire, service chargé de faire des études statistiques et qualitatives, voyait ainsi le jour ; 2 ans plus tard, il se détachait d'UTPT et devenait une association à part entière (pour mieux faire apparaître son activité) : ce détachement correspondait surtout à une stratégie de logique interne.
- Pour UTPT, se posait alors la question de la mise en cohérence du système et de la gestion de l'ensemble. Deux logiques prévalaient :
 - une logique immobilière avec Territoires, SARL HA et l'Hôtel social ;
 - une logique de sensibilisation portée par UTPT.
- Deux cultures ou deux logiques se sont affrontées vers 1995 avec des stratégies différentes :
 - une culture caritative : l'association pose le problème, le porte à la connaissance des politiques...qui doivent prendre le relais ;
 - une culture professionnelle : les structures opérationnelles utilisent les mêmes outils de gestion que les entreprises privées mais dans un objectif social. Elles ont vocation à développer durablement de nouvelles pratiques professionnelles et non pas à se fondre dans des structures publiques ou para-publiques .

Pour consolider cette dernière approche, une nouvelle association est créée, Services pour l'Habitat, qui fédérait les outils techniques (Territoires, SARL HA et SARL Hôtel social).

Les tensions augmentèrent quand pour des raisons d'équilibre financier, il fallu augmenter le capital de la SARL HA. UTPT montra beaucoup d'assurance pour s'y associer. Encore aujourd'hui, le financement est donc organisé de la façon suivante :

- versements de la Fondation Abbé Pierre,

- dons de particuliers,
- dispositif mis en place par la Métro : elle achète les logements et les rétrocède à la SARL HA dans le cadre d'un bail emphytéotique sur 35 ans (en fait, la SARL HA se comporte comme le propriétaire). Dans le bilan est inscrite la moitié du prix d'acquisition. La SARL HA, récupérant les loyers dégage une marge de 1000 à 1500 € par logement ; elle génère ainsi ses propres fonds qui servent à équilibrer la structure.

L'organisation était alors la suivante (en fonction de la date de création des structures) :

1 - Services pour l'Habitat regroupant :

Territoires

SARL HA

L'Hôtel Social

2 - UTPT

3 - L'Observatoire

- En 2002, il s'est avéré judicieux de mettre en place une nouvelle structure pour renforcer la synergie des différentes actions et améliorer la lisibilité du dispositif à l'extérieur. C'est ainsi qu' UTPT et Services pour l'Habitat ont fusionné. C'est la structure qui est en place actuellement sous l'appellation :

UN TOIT POUR TOUS – Services pour l'Habitat

- Les responsables orientent la stratégie autour de trois axes :
 - la sensibilisation
 - la production de solutions au problème du logement
 - l'observation et l'analyse

Pour réussir le pari, ces trois pôles doivent tenir et répondre à la dialectique de l'offre et de la demande de logements pour les personnes en difficultés.

Les trois secteurs ont la même importance stratégique même si le nombre de salariés et le chiffre d'affaires ne peuvent être comparés. C'est là que réside pour partie l'originalité du dispositif grenoblois.

Le **projet** de l'association peut se représenter sous la forme d'un triptyque :

