

2009

Edito

nos actions en faveur du logement



Voici le numéro spécial du journal réalisé à l'occasion de notre assemblée générale qui se réunit le 14 juin. Il a pour objet de vous présenter nos activités et nos résultats.

Comment résumer l'année 2009 d'Un Toit Pour Tous ?

Il faut d'abord rappeler le contexte. La crise du logement perdure. Elle existait déjà avant la crise économique. Cette dernière l'a aggravée, rendant plus difficile l'accès et le maintien dans le logement d'un grand nombre de ménages, et en premier lieu des plus démunis.

Les réponses apportées par l'Etat sont notoirement inadéquates. C'est ainsi que 37 associations et institutions, réunies le 4 mai lors des Etats Généraux du Logement, ont adressé au gouvernement 15 propositions pour une grande politique du Logement.

Par ailleurs, les collectivités locales agissent en ordre dispersé et de façon inégale pour prendre le relais. Dans ce contexte notre action, bien que modeste compte-tenu des moyens dont nous disposons, n'en est que plus nécessaire.

S'il fallait mettre en avant quelques faits marquants de l'année 2009, en voici quelques uns:

✓ **Notre association s'est renforcée.** C'était l'un de nos objectifs. Plus d'adhérents, plus de donateurs, plus de bénévoles actifs, avec la création de nouveaux groupes. Un partenariat renouvelé avec la Fondation Abbé Pierre a été établi pour 3 ans. Tout ceci nous permet d'assurer une présence accrue auprès du public, d'être mieux entendu par les décideurs.

✓ **Une forte présence assurée auprès des élus,** notamment dans le cadre de l'élaboration des plans locaux de l'habitat et du schéma départemental de l'hébergement. Elle nous a permis d'exprimer notre souhait de politiques locales plus ambitieuses et plus volontaires.

✓ **Une bonne activité opérationnelle** qui s'est traduite par la mise en location de 40 logements supplémentaires, surtout des logements privés.

Eu égard à l'ampleur de la crise, ce sont des résultats, bien entendu, limités. Mais ils ont mobilisé les moyens apportés par nos adhérents et donateurs, l'énergie de nos militants et celle des 30 collaborateurs salariés, qui ont tous la volonté de poursuivre nos actions en faveur du logement des plus démunis.

En 2010, nous persévérons, notamment dans les directions suivantes :

✓ Interpeller les décideurs pour les pousser à mieux prendre en compte les besoins des ménages les plus démunis. C'est l'un des axes essentiels de notre activité associative, portée notamment par notre équipe de communication avec l'aide de nombreux bénévoles.

✓ Contribuer à offrir à ces ménages des solutions d'hébergement et de logement, expérimenter de nouvelles réponses. Il s'agit là de la mission de nos structures opérationnelles et de leurs salariés.

✓ Poursuivre l'aide apportée à des personnes en difficulté pour les accompagner dans leur demande de logement (Dalo), dans leur entrée dans les lieux (bénévoles bricoleurs par exemple), et pour les aider à s'y maintenir (gestion adaptée). Ces actions reposent, elles aussi, sur l'engagement de nombreux bénévoles.

Le Bureau d'Un Toit Pour Tous

Sommaire

- Edito
- Rapport d'activités et comptes 2009
- Comment participer à l'action d'Un Toit Pour Tous ?

A toute vie un logement, ensemble agissons !

L'activité en 2009 ...

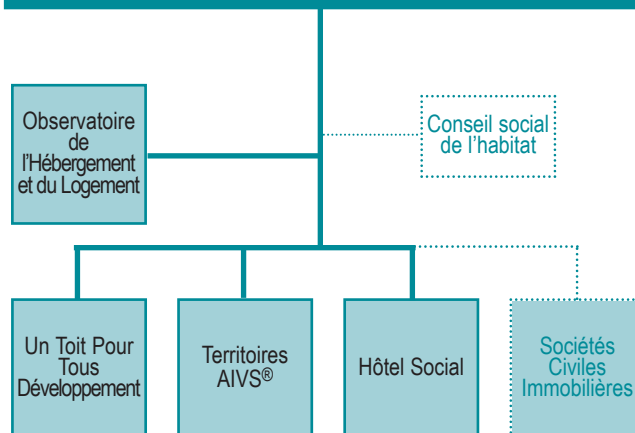
48 associations adhérentes
270 adhérents
dont une cinquantaine engagés dans des actions
30 salariés permanents
200 donateurs

L'ORGANISATION

Une association qui veut sensibiliser et interpeller sur les besoins en logement, en particulier ceux des plus démunis. Elle s'appuie sur les travaux de l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement, et sur les travaux du Conseil social de l'habitat, qui associe les bailleurs sociaux et des associations du secteur de l'hébergement.

Des outils opérationnels : Un Toit Pour Tous - Développement et les Sociétés Civiles Immobilières « Ensemble offrir Un Toit » possèdent et réalisent des logements sociaux. Ils sont gérés par l'agence immobilière à vocation sociale Territoires AIVS qui gère en plus des logements privés. L'Hôtel Social propose des logements de transition dans le cadre des résidences sociales.

Un Toit Pour Tous



Les principales actions associatives menées en 2009

EN DIRECTION DU GRAND PUBLIC

Nos outils de communication se sont améliorés :

✓ un nouveau site internet, des plaquettes réactualisées, la création d'une lettre aux adhérents. Notre enjeu est bien d'informer et de sensibiliser le public comme nous le faisons à travers notre journal diffusé à 2800 exemplaires, les réunions mensuelles d'information et de débat (les 12 - 14 du Toit), la présentation du rapport annuel sur le mal logement en Isère, une présence sur des manifestations (foire de Grenoble, rencontre de l'Economie sociale et solidaire) ...

EN DIRECTION DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

✓ Actions des groupes d'adhérents : mise en oeuvre de la loi Droit au logement opposable, Bénévoles bricoleurs, SOS Taudis, participants aux AG de copropriétés, ...

EN DIRECTION DES ÉLUS

✓ Un courrier adressé à tous les élus de l'agglomération grenobloise : tel est le moyen utilisé, à l'issue d'un important travail de préparation, pour alerter chacun d'eux sur l'enjeu du prochain Programme Local de l'Habitat. Tout en saluant l'effort budgétaire qui a été décidé, nous demandons des objectifs plus ambitieux et les moyens de les réaliser, notamment à l'égard des communes. Nous avons également participé à l'élaboration du schéma départemental de l'hébergement.

AVEC DES ASSOCIATIONS PARTENAIRES

Nous essayons de trouver des réponses à des besoins non ou mal couverts. Un travail important est poursuivi en direction de sortants du Centre Hospitalier de St Egrève. De nouveaux logements ont été mis à disposition en 2009.

Nous avons fixé un cadre juridique pour des utilisations temporaires de locaux désaffectés appartenant aux collectivités locales.

Les comptes 2009 de l'association Un Toit Pour Tous

Les charges de l'exercice se montent à 442 K€, soit - 2,3% par rapport à 2008. Elles sont constituées de dépenses de personnel à raison de 62%, et de charges de fonctionnement.

Les produits (192 K€) sont des produits d'activité correspondant aux services assurés par l'association aux structures opérationnelles (direction, gestion, comptabilité...).

Ils sont complétés par des subventions pour des actions identifiées accordées par :

- ✓ le Conseil Général (72 K€)
- ✓ la Métro (58 K€)
- ✓ le Conseil Régional (37 K€)
- ✓ la Ville de Grenoble (22 K€)

Le résultat courant (hors dons) ressort légèrement supérieur à l'équilibre : + 5,8 K€ (contre -9 K€ en 2008). Les dons reçus se montent à 109 K€, chiffre particulièrement important qui tient compte de dons exceptionnels à hauteur de 71 K€. Pour mémoire, les dons reçus en 2008 se montaient à 43 K€.

Tous les chiffres donnés dans ce document le sont sous réserve de l'approbation des comptes par les assemblées générales

A QUOI SERVENT LES DONNÉS ?

Les donateurs peuvent exprimer leur souhait d'affectation :

✓ Pour l'acquisition, et l'amélioration de logements très sociaux : ils complètent le plan de financement d'une opération et permettent ainsi sa réalisation.

✓ Pour soutenir des opérations expérimentales : par exemple lancement en 2009 de Loca++ qui vise à convaincre des propriétaires privés de louer leur logement à un loyer réduit.

En aucun cas les dons ne sont affectés au fonctionnement courant de l'association.

Le Conseil social de l'habitat

Il rassemble depuis 2006 de façon informelle les bailleurs sociaux de l'Isère, des associations du secteur de l'hébergement et Un Toit Pour Tous qui en assure le fonctionnement. Il constitue un lieu d'échange, d'interpellation et de propositions.

Voici quels ont été les chantiers de 2009 :

- ✓ Mise en place et premier rapport du comité de suivi de l'application de la loi DALO.
- ✓ Précarité énergétique : guide des outils disponibles.
- ✓ Comment développer l'offre locative privée à vocation sociale ?
- ✓ Suivi de la mise en place de la garantie des risques locatifs.

La Conférence annuelle s'est tenue le 26 novembre 2009 à Gières en présence de 250 participants sur le thème : " Crise économique, crise immobilière et crise du logement".

Observatoire de l'Hébergement et du Logement (OHL)

Connaître, analyser le mal logement

L'OHL assure des prestations (recueil de données, enquêtes, synthèses, études ...) pour le compte d'Un Toit Pour Tous et du Conseil social de l'habitat :

- ✓ préparation des rencontres et rédaction des comptes rendus des 12/14 du Toit.
- ✓ établissement du rapport annuel sur le mal logement en Isère et de rapports d'activité.
- ✓ préparation des travaux et du rapport du Conseil Social de l'Habitat.

Par ailleurs, l'OHL réalise des études pour le compte de tiers : la Métro, les services de l'Etat en Rhône Alpes, la Fondation Abbé Pierre...

A signaler en particulier au titre de 2009 : une étude des besoins en hébergement sur le territoire du Sud Grésivaudan, l'auto-financement d'une étude sur les refus de logement.

LES COMPTES

Les dépenses 2009 se sont élevées à 211 K€.

Les produits sont obtenus auprès des commanditaires des études. En outre, l'OHL reçoit une subvention du Conseil Général (23 K€). L'exercice se clôt par un résultat négatif de - 11,8 K€ (5,6% du total des charges).

Hôtel Social

Héberger et accompagner pour permettre l'accès à un logement de droit commun

Héberger et accompagner vers l'accès à un logement de droit commun, telle est la vocation de l'Hôtel Social qui regroupe 4 résidences sociales (61 logements) et 12 logements pour de l'hébergement d'urgence ou temporaire.

L'offre d'hébergement peut accueillir 191 personnes. Elle a été mobilisée en totalité tout au long de l'année (taux de remplissage de 96%). La mobilité : 75 ménages sont sortis dans l'année. C'est une progression continue depuis quatre ans (49 sorties en 2006) ce qui constitue une évolution très positive. 80% des sorties conduisent à l'occupation d'un logement "normal" dans le parc social. Par conséquent, le nombre des ménages entrants a augmenté, passant de 67 à 77.

Les ménages hébergés : 124 ménages ont séjourné à l'Hôtel Social en 2009. Ce sont, à 50% des personnes seules, et à 50% des ménages étrangers. 80% disposent d'un revenu "social" (RSA, Indemnité chômage, AAH...)

LES COMPTES

Les charges se montent à 531 K€ et se composent principalement de dépenses de personnel (48%). Les ménages hébergés versent des redevances qui totalisent 343 K€ (64% des produits). Le Conseil Général subventionne l'accompagnement au relogement à hauteur de 162 K€. L'exercice se clôt par un résultat positif de + 7 K€.

Un Toit Pour Tous Développement

Acquérir, réhabiliter, entretenir des logements pour des personnes en difficulté

C'est une société par action simplifiée dont les actionnaires principaux sont Pluralis (majoritaire) et Un Toit Pour Tous. Elle a pour objet d'acquérir, en diffus dans des copropriétés, des logements dont la gestion est assurée par Territoires AIVS®.

Le patrimoine comprend 233 logements à la fin 2009, dont 80 logements détenus en pleine propriété et 153 logements confiés en bail de longue durée par des intercommunalités.

Les nouvelles opérations sont en réduction par rapport à 2008, du fait des difficultés de financement rencontrées. Un Toit Pour Tous-Développement a bénéficié de moyens renforcés grâce à la dotation de 100 K€ apportée par Pluralis et à l'affectation de 122 K€ par Un Toit pour Tous issus des dons reçus les années précédentes.

N'ont été acquis que 8 logements en 2009 contre 15 en 2008 en raison de la programmation tardive sur la Métro et de la difficulté de répondre aux demandes de tous les financeurs.

LES COMPTES

Les loyers perçus se montent à 853 K€ en 2009. Ils permettent d'assurer les coûts de fonctionnement et de gestion, les dépenses d'entretien du parc, et bien sur le remboursement des emprunts et l'amortissement des subventions. L'exercice se clôt par un résultat de + 49 K€, soit 5,7% du montant total des loyers.

TERRITOIRES AIVS®

Loger des familles à revenus modestes dans des logements réhabilités et répartis dans la ville

Territoires AIVS® est une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) qui gère les logements publics d'Un Toit Pour Tous-Développement et les logements confiés par les propriétaires privés.

Le parc est situé essentiellement dans l'agglomération grenobloise (90%) et le Pays Voironnais (6%). L'augmentation du parc en 2009 est principalement le fait des propriétaires privés (+22 logements).

Les ménages logés sont des ménages à très faibles ressources : 96% ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources des logements très sociaux. 41% sont des salariés, 40% sont des foyers monoparentaux.

Les ménages entrés en 2009, dans 70% des cas, ne disposaient pas de logement personnel. 32 ménages ont quitté le parc : c'est une diminution de la mobilité par rapport à 2008. De ce fait, les attributions ont peu progressé en 2009 : 65 contre 57 en 2008.

La gestion : outre les tâches d'une agence immobilière, elle comprend un suivi particulier de l'entretien du logement et de la situation de chaque locataire.

La production : Territoires AIVS® acquiert et rénove des logements pour le compte d'Un Toit Pour Tous-Développement. 8 logements ont été acquis (contre 15 en 2008) et 11 logements (contre 18) sont en cours de travaux au 31 décembre 2009. 1,025 millions d'euros de travaux ont été attribués à des entreprises du BTP en 2009.

LES COMPTES

L'activité de gestion est financée par les honoraires versés par les propriétaires (138 K€), qui sont insuffisants pour couvrir le coût de la gestion locative adaptée. Le Conseil Général finance une partie du coût de gestion (120 K€) au titre de l'insertion par le logement. L'activité de production est financée par les honoraires perçus sur les transactions réalisées et sur l'étude et la conduite des travaux. L'exercice se clôt par un résultat de + 22 K€.

Les sociétés civiles immobilières à vocation sociales (SCI) "Ensemble offrir un toit"

Une initiative citoyenne pour offrir des logements à bas loyer

Elles permettent un investissement solidaire de proximité : avec un apport minimum de 2000€, des personnes se regroupent pour acheter un logement qui sera loué, après travaux, à un locataire au revenu modeste. Chaque logement est porté par une Société civile Immobilière constituée et gérée avec l'appui d'Un Toit Pour Tous.

La société N°12 a été constituée en 2009 et la société N° 13 est en voie de constitution.

Les faits marquants de l'activité opérationnelle

⇒ **Une croissance importante du parc géré** : 40 logements supplémentaires (soit +11%) ont pu être mis à la disposition de ménages très modestes.

⇒ **Le lancement de l'expérience Loca++** soutenue par la Métro et la ville de Grenoble. Elle visait à trouver en quelques mois une trentaine de logements dont les propriétaires acceptent une location à prix réduit en échange de compensations partielles. Autofinancée par Un Toit Pour Tous au départ, elle a pu bénéficier des crédits d'Etat du plan de relance. 23 logements ont été obtenus en quelques mois.

⇒ **Une diminution sensible de la production de logements très sociaux (Plai)**. Ceci est malheureusement dû à la difficulté de « boucler » les plans de financement.

⇒ **Une gestion locative plus exigeante** du fait des difficultés rencontrées par certains locataires à payer leur loyer à l'échéance, et des répercussions de la mise en place du RSA sur le versement des aides au logement.

Quelques chiffres

	2009	2008	Evolution
LOGEMENTS GÉRÉS AU 31 DÉCEMBRE	393	353	+ 40
✓ logements publics d'UTPT-Développement	208	192	+ 16
✓ logements privés gérés par Territoires AIVS	112	90	+ 22
✓ logements de l'Hôtel social (hébergement)	73	71	+ 2
LES ATTRIBUTIONS EFFECTUÉES DANS L'ANNÉE	142	124	+ 18
✓ attributions de logement	65	57	+ 8
✓ entrées en hébergement	77	67	+ 10
LA PRODUCTION EN COURS			
✓ nombre de logements acquis dans l'année	8	15	- 7
✓ logements en cours de travaux au 31 décembre	11	18	- 7
LES LOYERS DES LOGEMENTS (EN €M²/MOIS)			
✓ logements publics d'UTPT-Développement	5.02		
✓ logements privés gérés par Territoires AIVS®	5.75 à 8.77		
✓ à comparer au prix moyen des loyers des nouvelles locations dans le parc privé	10 à 14		

Comment participer à l'action d'un Toit pour Tous ?

- ⇒ En adhérant à l'association
- ⇒ En participant aux réunions régulières : les « Rendez-vous du Toit » hebdomadaires et les 12/14 du Toit mensuels
- ⇒ En acceptant une responsabilité au sein des instances de pilotage des activités d'Un Toit Pour Tous
- ⇒ En effectuant un don au profit de l'association
- ⇒ En investissant dans le cadre d'une société civile immobilière
- ⇒ En confiant un logement dans le cadre d'un mandat de gestion
- ⇒ En rejoignant un groupe organisé de bénévoles : 11 groupes sont en place, dont 3 nouveaux en 2009 :
 - ✓ Communication, Formation, Documentation-Presses
 - ✓ Copropriétés : représentation dans les assemblées de copropriété où nous gérons des logements
 - ✓ SCI : création et gestion des sociétés civiles immobilières « Ensemble offrir un Toit »
 - ✓ GAST (groupe d'assistance et de suivi technique) : expertise et suivi technique des investissements
 - ✓ Bénévoles Bricoleurs : réalisation de petits travaux en appui aux locataires
 - ✓ Maîtrise des charges énergétiques : recherche de solutions de diminution des charges
 - ✓ Dalo : mise en œuvre de la loi sur le Droit au logement opposable
 - ✓ Sos Taudis : ce groupe évolue vers la recherche d'une solution d'habitat pour les Roms

Trois nouveaux groupes mis en place en 2009 :

- ✓ Site internet
- ✓ Mécénat
- ✓ Habitat alternatif

Pour en savoir plus, visitez notre site internet :
www.untoitpourtous.org