Un Toit Pour Tous

PARTENAIRE
DE LA FONDATION
ABBÉ PIERRE

2018

Rapport d'activité

Chiffres clés 2018

667 logements gérés

238 adhérents
dont 100 bénévoles actifs

5,67€/m²
de loyer moyen PLAI

1958 personnes logées ou hébergées

41 familles syriennes
soit 203 personnes accueillies

40 professionels expérimentés

1746 contacts
recoivent nos newsletters

133 483€
de dons et mécénat

Sommaire

Une association qui interpelle
- Etudier et faire connaître le mal-logement....p6
- Des bénévoles engagés au quotidien.....p8
- Une communication renforcée.....p10

Une association qui loge et accompagne
- Restructuration de Territoires AIVS®.....p11
- Le parc et les ménages logés.....p12
- 2018 : la fermeture des résidences sociales.p14

Une association qui produit des solutions de logement
- Capter des logements dans le parc privé.....p16
- Produire du logement abordable.....p18

Crédit photos : couverture par Nicolas Pianfetti, portrait de deux soeurs réfugiées syriennes accueillies dans le cadre de LAMI

Edito

Par Andrée Demon présidente d'Un Toit Pour Tous

« Favoriser toute action visant à l'insertion et la promotion par l'habitat de personnes et familles défavorisées, et plus généralement de toutes celles qui ne peuvent accéder à des conditions normales ou à un habitat ordinaire et de s'y maintenir. C'est la mission que nous nous sommes confiée. »

En 2018, la stratégie d'Un Toit Pour Tous, s'est centrée sur deux objectifs principaux : développer la vie associative et conforter notre organisation et nos compétences.

La vie associative et son développement sont essentiels pour Un Toit Pout Tous. Notre rayonnement dépend de notre capacité d'interpellation et de mobilisation des citoyens sur la question des mal-logés.

◊ en mobilisant des bénévoles : plus d'une centaine se sont engagé(e)s à nos côtés en 2018, facilitant ainsi l'accueil des familles des refugiés syriens mais aussi en participant à différentes actions décrites dans ce rapport d'activité.

◊ en développant les relations associatives et le partenariat. Nous signons une nouvelle convention de partenariat avec l'Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine.

◊ En interrogeant les politiques publiques avec l'analyse des dispositifs et des moyens qui leurs sont alloués, par exemple à travers nos publications et manifestations autour du droit au logement opposable, du rapport du mal-logement, ou l'animation des 12/14. Nous nous sommes investis dans différentes instances et en particulier dans la mise en place du « logement d'abord » par la Métropole, qui nous a confié l'organisation de la « nuit de la solidarité » pour mieux connaitre la situation des « sans-abris» dans l'agglomération grenobloise.

Notre organisation et notre activité opérationnelle ont été repensées en 2018.

Nous avons réaffirmé notre positionnement sur le « logement d'abord » comme moyen d'insertion à privilégier pour les ménages qui en sont éloignés. Un audit a permis de mettre en évidence les pistes d'amélioration et d'engager des transformations qui devront se poursuivre en 2019.

Nous avons initialisé la mise en œuvre d'une nouvelle organisation de notre activité opérationnelle pour une amélioration de nos services. Sa traduction la plus visible a été la décision de fermer les résidences sociales. Décision difficile mais devenue inévitable au regard des besoins et des déficits récurrents.

Pour autant, nous avons maintenu la production de logement en PLAI, poursuivi et engagé des moyens humains de captation de logements en parc privé avec le dispositif « Louez facile » lancé par la métropole.

Nous n'avons pu équilibrer nos comptes du fait de la poursuite de la réduction des financements publics et de la fermeture des résidences sociales. La réalisation de nos actions nécessite désormais de réunir des financements de plus en plus diversifiés et complexes. Malgré tout, l'apport de nos donateurs et de nos mécènes nous a permis de passer ce cap difficile.

Je remercie nos professionnels et notre directeur pour avoir, pendant cette année de charnière, maintenu l'ensemble de l'activité avec l'objectif d'en améliorer l'efficience et la qualité.
Je remercie aussi nos financeurs, Conseil Départemental, Etat, la Métropole, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère, la Communauté du Pays Voironnais, ainsi que les villes de Grenoble, Crolles, Eybens, Tullins, la Caisse Des Dépôts, Pluralis, Action Logement, ainsi que la Fondation Abbé Pierre, qui accompagne Un Toit Pour Tous dans toutes ses dimensions.

Logement d'abord : Le logement, un préalable nécessaire à l'insertion

Un Toit Pour Tous

PARTENAIRE
DE LA FONDATION
ABBÉ PIERRE

Un Toit Pour Tous

Un Toit Pour Tous et ses opérateurs : Territoires AIVS®, L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement et Un Toit Pour Tous Développement, ce sont 30 ans de militantisme et d'organisation pour le logement en Isère, avec pour mission, de favoriser l'accès et le maintien dans un logement décent des personnes à faibles ressources.

L'association Un Toit Pour Tous forte de ses adhérents, administrateurs, salariés et bénévoles oeuvre au quotidien pour :

- Sensibiliser, informer et interpeller les responsables politiques et l'ensemble de la population sur la situation du mal logement.

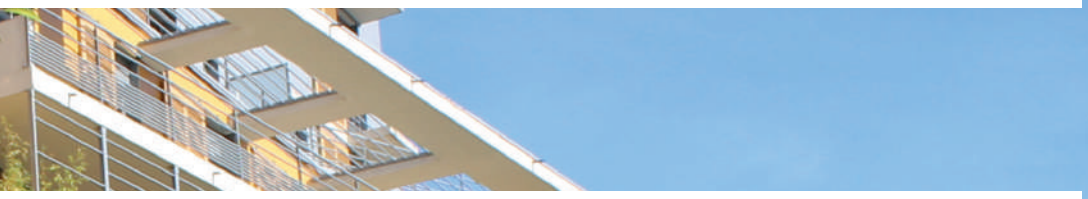
- Favoriser, dans le Département de l'Isère, des réponses concrètes visant à l'insertion et la promotion par l'habitat des personnes et familles défavorisées à travers ses structures et les engagements citoyens.

Observatoire de l'Hébergement et du Logement

Cellule d'observation et d'analyse du mal-logement en Isère. Cet outil original permet de dépasser la compassion et l'aspect caritatif, afin de rendre plus efficace l'action d'Un Toit Pour Tous.

Objectifs

- Connaître la situation des publics exclus de l'accès au logement ou en situation de mal-logement
- Apporter un appui méthodologique (outils de connaissance, évaluation des dispositifs)
- Analyser les attentes des demandeurs, rendre visibles leurs obstacles
- Proposer des solutions au problème du mal-logement
- Diffuser les résultats des études auprès des partenaires concernés

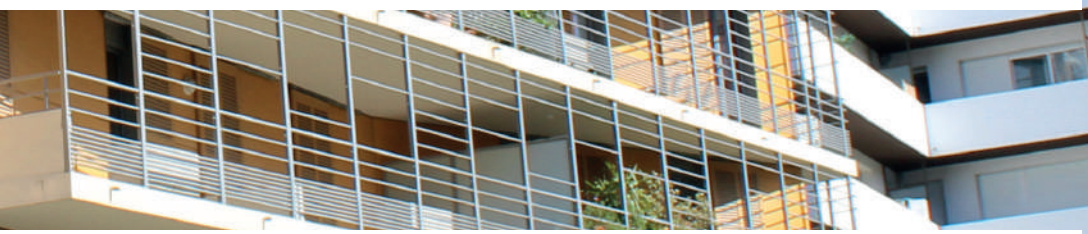


Territoires AIVS®

Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) du réseau.

Objectifs

- Gérer un parc de logements très sociaux provenant du parc privé et du parc (PLAI) d'UTPT-Développement.
- Accueillir les ménages orientés par les commissions sociales intercommunales, (Territoires n'enregistre pas les demandes de logements et ne gère pas de liste de demandeurs)
- Mettre en œuvre une Gestion Locative Adaptée (GLA) pour favoriser l'insertion sociale des ménages à faibles ressources, qui présentent également des fragilités sociales, familiales ou psychologiques.



Un Toit Pour Tous - Développement

Structure de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) du réseau Un Toit Pour Tous. UTPT-D est une coopérative d'union d'économie sociale dont les associés majoritaires sont le groupe HLM Pluralis et l'association Un Toit Pour Tous.

Objectifs

- Acheter et rénover des logements dispersés dans le tissu urbain, le plus souvent faisant partie de copropriétés privées afin de contribuer à la mixité sociale
- Proposer des loyers très faibles et réduire les dépenses à la charge des locataires par un programme de rénovation thermique systématique des logements.

Etudier et faire connaître le mal-logement

Auprès des politiques, des partenaires, et du grand public

Rapport du Mal-Logement en Isère 2018-2019

Un Toit pour Tous et la Fondation Abbé Pierre ont présenté le 3 avril 2018 l'état du mal-logement en Isère et en France. Ce rendez-vous annuel permet de suivre l'évolution du mal-logement dans notre département et de prendre aussi la mesure des initiatives prises pour améliorer la situation. L'appui de la Fondation Abbé Pierre est essentiel car il nous permet de resituer nos analyses dans une réflexion nationale et de renforcer la démarche de sensibilisation et d'interpellation que nous poursuivons à travers l'organisation de cette journée.

En 2018, la présentation du 21ème rapport a réuni près **de 200 personnes**, acteurs de l'hébergement et du logement, associatifs, institutionnels et élus pour échanger et contribuer ensemble à faire émerger des réponses publiques adaptées aux besoins des ménages les plus modestes. Au-delà de l'éclairage local des 5 dimensions du mal-logement définies par la Fondation Abbé Pierre : l'absence de domicile personnel, les difficultés d'accès au logement, les mauvaises conditions d'habitat, les difficultés de se maintenir dans un logement et l'inégalité des parcours résidentiel, cet évènement a été l'occasion de revenir sur la candidature retenue de Grenoble Alpes Métropole comme territoire d'accélération du logement d'abord.

L'année 2018 a été consacrée à travailler sur deux principaux sujets au cœur des débats :

- **les personnes sortantes d'institution** (aide sociale à l'enfance, prison, hôpital psychiatrique) qui, faute de trouver un hébergement ou un logement **vont parfois devoir faire l'expérience de la rue**.

- le **bilan de la première année de la politique logement d'abord** mise en œuvre par Grenoble Alpes Métropole.

Le 9 Avril 2019, la présentation du 22ème rapport a ainsi permis de contribuer au débat en apportant notre expertise sur plus de 30 année de mobilisation de logements à très bas loyers pour y loger les ménages modestes et sur la gestion locative adaptée qui démontre que **le logement d'abord c'est possible, que ça marche et que ça contribue à la mixité sociale.**

Il est essentiel pour Un Toit Pour Tous, de dresser un état des lieux des actions engagées au titre du logement d'abord en y présentant les avancées incontestables mais aussi les points de vigilance. **Il est ainsi ressorti trois principales interrogations** :

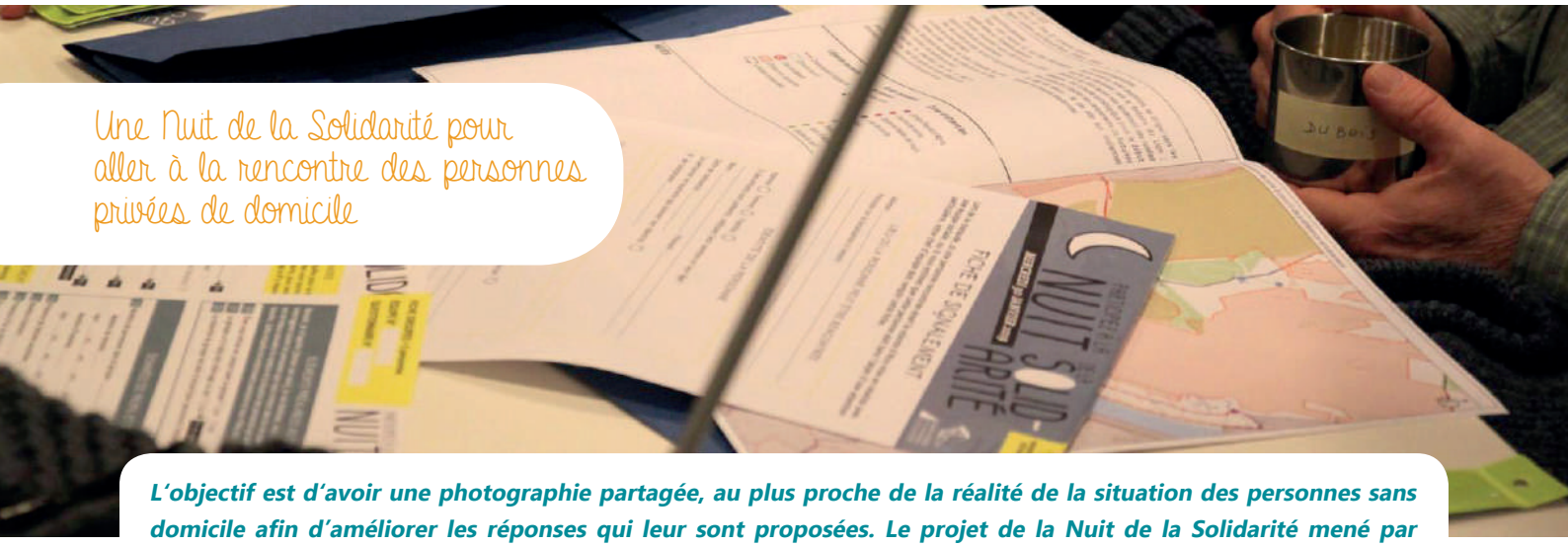
- en tout premier lieu **la nécessité de mobiliser davantage de logements** dans un contexte où les structures HLM sont sévèrement attaquées par le gouvernement (baisse des APL, loi de finances 2019, loi Elan...)

- en second lieu, **la sécurisation locative** qu'il convient de garantir pour les bailleurs prenant le risque d'accueillir des personnes aux ressources fragiles ;

- enfin, **les pratiques d'accompagnement**, qui doivent faire l'objet d'un travail fin pour permettre l'émancipation et l'accès aux droits des personnes qui en sont privées.

12/14 : mieux partager la connaissance

Les 12-14 du Toit ont alimenté la réflexion tout au long de l'année 2018. Ces réunions se tiennent tous les 2èmes mardis du mois. Elles permettent de partager l'information, d'échanger sur des préoccupations, des difficultés et interrogations des participants, les idées s'y confrontent. Ouverts à tous, les participants sont souvent des professionnels d'associations ou d'institutions, des bénévoles adhérents ou non à Un Toit Pour Tous. Cette année les thèmes abordés ont de nouveau été riches et variés : parcours des personnes migrantes, solidarités citoyennes pour l'hébergement des exilés, 10 ans de la loi DALO, présentation du Plan pauvreté, les communes face aux obligations de la loi SRU, présentation du projet de loi ELAN qui inquiète le monde du logement social...



Une Nuit de la Solidarité pour aller à la rencontre des personnes privées de domicile

L'objectif est d'avoir une photographie partagée, au plus proche de la réalité de la situation des personnes sans domicile afin d'améliorer les réponses qui leur sont proposées. Le projet de la Nuit de la Solidarité mené par l'Observatoire d'Un Toit Pour Tous et piloté par Grenoble Alpes Métropole, a été un moment fort de la fin d'année 2018. Cette initiative a été un vecteur puissant de mobilisation de la société civile et des pouvoirs publics autour de la question du sans-abrisme.

Le 30 Janvier 2019, ce n'est pas moins de 500 bénévoles qui ont sillonné les rues de Grenoble, Seyssinet-Pariset, Fontaine, Saint-Martin le Vinoux, Saint-Egrève, La Tronche, Saint Martin d'Hères, Gières, Eybens, et Echirolles.
Cette démarche a permis de rassembler de nombreux acteurs institutionnels (Métropole, Etat-DDCS, 115, Mous, communes, CHU…), associatifs (maraudes, structures d'hébergements, accueils de jours, associations de lutte contre l'exclusion…), universitaires (Institut d'Urbanisme, Sciences Po, Odénore, Faculté de Droit…) mais aussi des personnes concernées par la construction d'une politique publique de lutte contre le sans-abrisme.

Cette première édition n'a de sens que si elle s'inscrit dans la durée afin d'évaluer la politique du logement d'abord dans laquelle Grenoble Alpes Métropole s'est engagée depuis avril 2018.

L'effort de connaissance autour du phénomène de sans-abrisme doit continuer et être renforcé pour que la réponse publique soit adaptée aux nouveaux visages de la précarité résidentielle. En effet, les personnes privées de domicile personnel recouvrent des situations diverses et hétérogènes qui ne sont pas figées au sein de catégories : une personne à la rue un soir, peut-être hébergée temporairement à l'hôtel ou chez des tiers le lendemain par exemple. Il convient donc de consolider, fiabiliser et actualiser les études pour que l'état de la connaissance soit au plus près d'un phénomène complexe et mouvant.

1 757 personnes

C'est le **nombre à minima de personnes en grande précarité** au regard du logement sur les communes identifiées.

- **104** personnes sans solution pour la nuit
- **242** personnes en abri indigne
- **143** personnes en milieu hospitalier ou en gymnase
- **439** personnes accueillies dans le cadre du dispositif hivernal
- **829** personnes en hébergement d'urgence

En 2018

1757 PERSONNES EN SITUATION DE SANS ABRISME

624 BÉNÉVOLES INSCRITS POUR PARTICIPER À LA NUIT DE LA SOLIDARITÉ

Des bénévoles engagés au quotidien

Un soutien essentiel aux actions menées contre le mal-logement

DALO : Droit Au Logement Opposable

Depuis sa création en 2007, l'accès au Droit au Logement Opposable est rendu difficile par des démarches administratives lourdes, tout particulièrement pour le public éligible.
Depuis 2009, un Toit Pour Tous propose une permanence pour accueillir des demandeurs, les aider à la constitution de leur dossier et au suivi des réponses de la commission de médiation. Elle est assurée entièrement par des bénévoles qui ne ménagent pas leur peine pour aider les personnes en mal(de) logement à accéder à leurs droits.

En 2018 Le groupe a démontré un dynamisme toujours renouvelé : une quinzaine de bénévoles, dont 6 nouveaux, ont assuré 42 permanences et reçu plus de 150 personnes.

Mécénat

Parce que l'association a besoin d'aide pour pouvoir mettre en œuvre des solutions de logement et d'hébergement pour les plus défavorisés, Un Toit Pour Tous s'est doté, il y a quelques années, d'un groupe de bénévoles chargé de récolter des aides auprès des entreprises de l'agglomération, auprès des banques, mais aussi auprès de fondations dont l'action est tournée vers l'aide aux personnes en difficulté. Ce mécénat peut s'exercer sous la forme de dons ou de participations par le mécénat de compétence. Ces dons sont essentiels, ils permettent de renforcer nos actions ou de compléter les budgets des opérations pour livrer des logements de qualité.

En 2018 Le groupe composé d'une dizaine de bénévoles a récolté 47 000€ auprès de 8 donateurs (Crédit Agricole, SAMSE, GEG, St Gobain, FDVA, Udimec, CE du Crédit Agricole, BAUD)

GAST : Groupe d'Appui et de Soutien Techniques

La SAS UES Un Toit Pour Tous-Développement achète et rénove des logements anciens qui sont loués à des personnes défavorisées par l'Agence à Vocation Sociale Territoires®. Ces opérations d'achat et de rénovation mises en œuvre par les salariés d'Un Toit Pour Tous, sont techniques et représentent des engagements financiers importants. Il est apparu nécessaire de diversifier les regards sur ces opérations pour garantir leur équilibre financier et la qualité des logements. C'est pourquoi, depuis 1995 a été créé le groupe GAST, composé uniquement de bénévoles issus de divers métiers du bâtiment (architectes, économistes de la construction, ingénieurs structure, artisans, spécialiste de la précarité énergétique...). Ce groupe travaille en collaboration étroite avec les salariés du service production de logements.

En 2018 Pour les 20 à 25 logements acquis chaque année par l'association, le groupe composé de 8 bénévoles examine les dossiers à la fois sur les plans techniques et financiers jusqu'à et y compris la réception des travaux jugés nécessaires à la remise en état de ces logements.

Aide à la prospection

Lors de différentes réunions à Grenoble Alpes Métropole, il a été fait état de l'existence d'un fichier des logements vacants susceptibles d'être mis en gestion par des associations en recherche de logements pour leurs locataires. Un nouveau groupe de bénévoles a été créé afin d'aller à la rencontre de ces propriétaires. Après une formation à la prospection dispensée par Imen Said, chargée de captation à Un Toit Pour Tous, les bénévoles ont commencé à contacter les différents propriétaires.

En 2018 Le groupe composé de 4 bénévoles avait identifié 368 contacts à appeler. 206 appels ont été passés pour 10% de contacts qui ont donné lieu à un envoi d'information vers des propriétaires qui ont marqué un intérêt pour notre proposition.

Comité de rédaction du web

Le groupe web se tient informé de la politique de l'association, de toutes ses activités, de ses structures, des associations adhérentes ainsi que de l'actualité locale et nationale. Il met à jour et enrichit régulièrement le contenu du site : rédaction d'articles, interviews, revue de presse, etc. et alimente la page Facebook de l'association.

En 2018 Le groupe a accueilli une nouvelle bénévole qui n'a malheureusement pas pu pérenniser son engament. Le groupe composé de 5 membres actifs a rédigé pas moins de 41 articles et 12 points presse.

Bricoleurs

Les ménages entrant dans le parc de l'AIVS ne sont pas toujours bien armés pour faire face aux petits travaux d'aménagement (réfection en peinture, pose de tapisserie, montage de meubles...) Depuis plusieurs années, le groupe des bénévoles bricoleurs leur apporte aides et conseils.

En 2018 En 2018, fort de 14 bénévoles, le groupe a pu mener à bien 14 chantiers très divers : du simple joint de douche, jusqu'à des chantiers de plusieurs jours d'assemblage de meubles ou de peinture.

LAMI : Logement d'Attente pour Migrants en Isère

Un Toit Pour Tous s'est engagé auprès de l'Etat à mettre en œuvre un programme de réinstallation de réfugiés syriens accueillant 350 personnes en 3 ans. Pour remplir ses objectifs d'insertion, il a mobilisé en 2018 une équipe de 7 professionnels dont 5 travailleuses sociales, et a fait le choix d'impliquer des bénévoles car l'hospitalité et l'accueil sont l'affaire de tous et toutes !

En 2018 55 nouveaux bénévoles actifs pour les 29 nouvelles familles accueillies. Ils sont venus s'ajouter aux 50 personnes et aux 3 collectifs déjà mobilisés en 2017. Le nombre de bénévoles croissant nous a conduit à nous structurer autour des liens entre bénévoles et professionnels, la circulation de l'information et les espaces de parole.

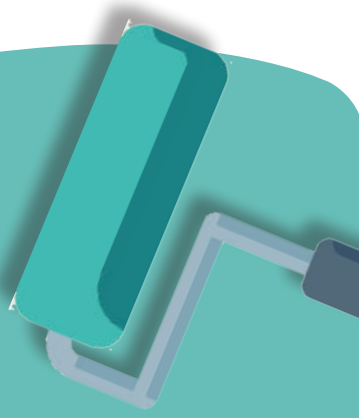
À LA CROISÉE DES GROUPES

Aménagement Lami

Un remerciement tout particulier à ce groupe de bénévoles qui s'est investi de manière exponentielle tout au long de l'année ! Il est constitué d'une dizaine de bénévoles issus des groupes bricoleurs et LAMI.

L'objectif est de fournir aux familles accueillies des logements meublés et fonctionnels.

En 2018, ce sont environ 120 lits installés, 29 tables déménagées, 60 commodes assemblées, 29 kits de vaisselle constitués, une centaine de journées de travail... entre autres ! Le tout dans des conditions et des délais assez contraints, mais toujours avec un soin, un dévouement et un souci du détail très appréciables. Ils témoignent d'un sens de l'accueil que nous sommes fiers de pouvoir valoriser !



AG Copro

Un Toit Pour Tous fait le choix de l'insertion par des logements très sociaux situés en diffus. Cela concerne 364 logements, situés au sein de différentes copropriétés privées. Des bénévoles se mobilisent pour représenter UTPT-D, le propriétaire, dans les AG de ces copropriétés.

En 2018 En 2018, les bénévoles ont trié les convocations d'AG pour sélectionner celles où Un Toit Pour Tous doit être présent et assisté à 47 assemblées générales de copropriétés.

GAME : Groupe d'Appui à la Maîtrise des Energies

Un Toit Pour Tous s'engage à fournir des logements peu consommateurs en énergie. Le groupe GAME intervient auprès des locataires pour les conseiller et les accompagner vers une plus grande maîtrise de leurs charges d'énergie en faisant preuve de pédagogie.

En 2018 En 2018, 9 visites à domicile ont été effectuées par le groupe GAME, aujourd'hui constitué de 4 bénévoles avec le souci d'analyser (contrats, factures), transmettre (besoins en travaux), conseiller (usages et fonctionnement).

Une communication renforcée...

...autant d'outils et de force pour interpeller, informer et sensibiliser

Une reponte totale de notre site internet

Parce qu'aujourd'hui, le premier réflexe est d'aller chercher de l'information sur internet, nous avons fait le choix d'adapter nos outils dans le but de faire connaître notre action au plus grand nombre.

Aujourd'hui "responsive" (adaptable aux tablettes ou téléphones), notre site internet laisse une large place aux visuels, avec plus de témoignages et un contenu mieux hierarchisé. Cette nouvelle version, lancée en novembre 2018, permet également aux bénévoles d'avoir un espace dédié avec des documents ressources et un agenda complet des instances.

Le service communication en lien avec le comité de rédaction (Groupe WEB) actualise les informations et publie les actualités.

Désormais mieux référencé, nous constatons une nette évolution de fréquentation et une hausse significative du nombre de bénévoles nous rejoignant en surfant sur la toile. Pari tenu !

www.untoitpourtous.org

Des forces vives chez "comanim" !

En mars 2018, la gouvernance d'Un Toit Pour Tous a fait le choix de créer un poste de chargé de vie associative afin de renforcer le service Communication Animation sur l'animation de la vie associative et la coordination des bénévoles.

S'en est suivie une année riche de sens et d'échanges. Un Toit Pour Tous est dotée de bénévoles très investis et compétents. Ils ont un attachement fort aux valeurs de l'association, et une grande exigence quant à la qualité de leur action. Cette exigence se retrouve dans la qualité des propositions qui sont faites et des interactions au quotidien. Quel que soit leur champ d'intervention, ils sont en demande de liens et d'informations sur les actions de l'association. C'est très stimulant pour les équipes salariées !

Après beaucoup de travail, la coordination bénévole a ainsi pu atteindre sa vitesse de croisière sans pour autant se reposer sur ses lauriers. Les perspectives sur 2019 ? Faire porter l'effort collectif sur le dynamisme du réseau de bénévoles en favorisant le partage des valeurs que porte l'association, le sens de l'action et en créant des outils ad hoc. Cela se fera à 2 niveaux :

- Le lien entre les bénévoles et les salariés : susciter au moins un référent par groupe de bénévoles pour assurer le lien et la communication avec les salariés concernés et définir des modes de fonctionnement.

- Le lien entre les bénévoles : fluidifier la communication au sein de chaque groupe de bénévoles et entre les groupes susceptibles d'interagir, proposer des temps collectifs et des formations.

En 2018

7230 VISITEURS SUR NOTRE SITE INTERNET

7,42 EQUIVALENTS TEMPS PLEIN BÉNÉVOLE

Territoires AIVS®

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale en restructuration

En 1985, l'association Territoires crée la première AIVS® (Agence Immobilière à Vocation Sociale) en France à gérer des logements pour le compte de propriétaires solidaires.

L'activité principale de Territoires consiste à loger les personnes en difficulté et les accompagner par le biais de la Gestion Locative Adaptée. Elle mène des missions classiques d'agence immobilière avec une approche sociale plus affirmée (voir encadré ci-dessous).

L'activité de l'AIVS® est une réponse concrète qu'ont souhaité apporter ses créateurs aux problématiques du mal-logement. Au-delà de l'interpellation des politiques publiques sur ces questions, il a été proposé d'apporter une solution réelle et efficace à une partie des ménages en situation de mal-logement sur le territoire isérois. Le champ d'action est essentiellement local : Grenoble Alpes Métropole et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

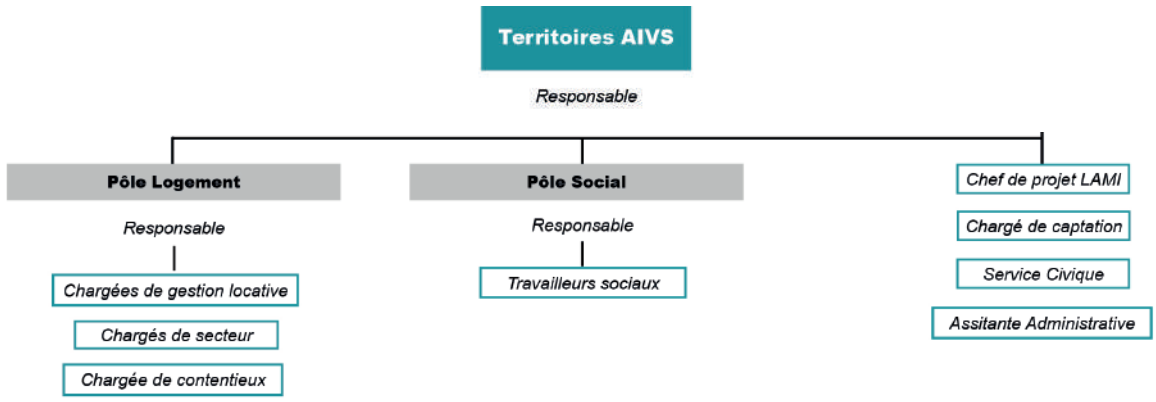
2018, une année sous le thème du changement

L'AIVS® qui compte environ 20 collaborateurs a connu plusieurs organisations internes, dans le but de mieux répondre aux changements d'environnement. Dans sa version précédente, l'organisation de l'agence comprenait trois services autonomes les uns des autres, exerçant chacun une activité différente en terme de finalité : le pôle logement avec la gestion locative adaptée « classique », le pôle logement d'attente (Logement d'Attente pour les Migrants en Isère : LAMI et Logement d'Attente pour les Situations d'Urgence : LASUR), et le pôle hébergement (via la structure juridique Hôtel Social).

Chaque pôle regroupait les métiers de l'agence immobilière à vocation sociale, sans que la transversalité ne puisse être opérante entre eux.

Vers une nouvelle organisation en 2019

Dans une volonté de décloisonner les pôles et de redonner de la transversalité aux différents métiers de l'agence, et suite à différents audits externes une nouvelle organisation s'impose dont la mise en place effective se terminera courant 2019.



Qu'est ce que la Gestion Locative Adaptée (GLA) ?

Réalisée par les équipes de Territoires®, c'est une gestion de proximité « rapprochée et attentive » adaptée aux publics fragilisés (dettes, ruptures, expulsion, problèmes psychologiques, de santé), comportant un suivi individualisé et, le cas échéant, une médiation avec son environnement.

L'objectif est de favoriser le maintien du locataire dans son logement à travers la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

La Gestion Locative Adaptée allie ainsi :

- d'une part les missions classiques attendues par un propriétaire lorsqu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée.
- d'autre part une approche humaine plus sensible des publics présentant des difficultés multiples et générant des missions supplémentaires.

L'accompagnement est gradué en fonction des besoins exprimés par les locataires tout au long de l'occupation, en recherchant la plus grande autonomie des ménages.

Héberger, loger et accompagner vers l'autonomie

Gérer des logements très sociaux pour accompagner des familles très modestes

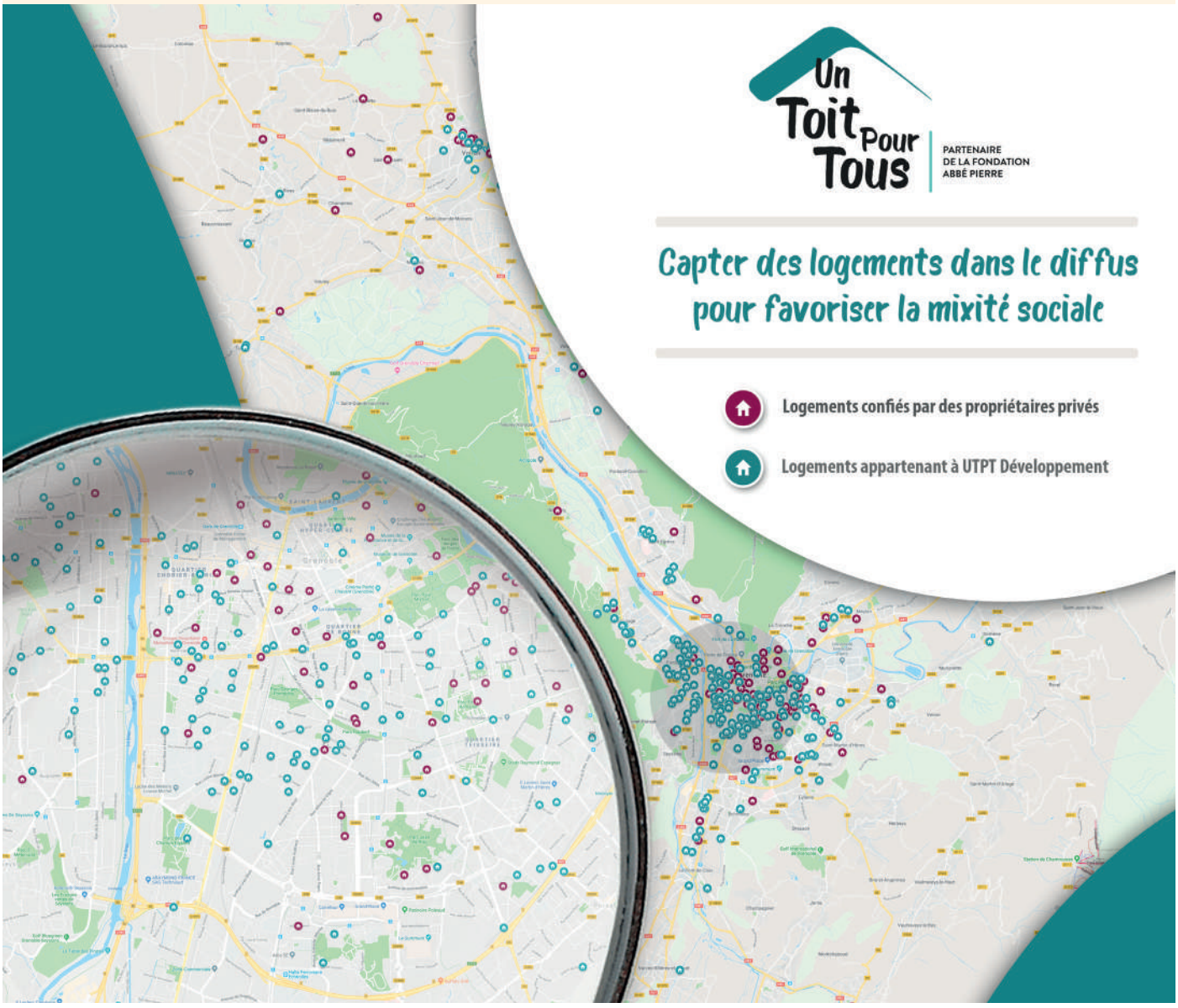
Le parc de Territoires AIVS® et de l'Hôtel Social

C'est **667 logements** composés de :
- 399 logements PLAI d'UTPT-D (60% du parc) dont **23 nouveaux logements** acquis en 2018.
- 223 logements de propriétaires privés (33% du parc).
- 45 logements appartenant à des communes, organismes HLM ou EPFL (7% du parc).

83% des logements sont situés sur le territoire de **Grenoble Alpes Métropole.**

73% des logements s'adressent aux familles, **T3 et plus** et se trouvent majoritairement dans le parc d'UTPT-D composé à 86% de logements de ce type.
A l'inverse, avec 50% de petits logements (T1 et T2), **le parc privé permet de diversifier l'offre**.

Loyer moyen : 6,14€/m² de surface habitable
Loyer moyen PLAI = 5,67€/m² de surface habitable
Loyer moyen propriétaires privés = 6.96€/m² de surface habitable



Les ménages logés

Les ménages logés par l'AIVS®

687 ménages soit **1876** personnes
dont 963 enfants.
120 ménages entrés en 2018 et 101 sortis.

19% des ménages étaient hébergés chez des tiers.
51% des ménages étaient locataires ou propriétaires auparavant.

Au regard de l'emploi

36% des ménages **ont un emploi.**

Ressources des ménages

66% sont sous la moitié des plafonds PLAI.

Composition familiale

38% sont des foyers monoparentaux.
31% de personnes seules.

Situation antérieure

42% bénéficient des **minimas sociaux.**

Taux de mobilité : 11%

Les ménages hébergés par l'Hôtel Social

54 ménages soit **82** personnes
dont 25 enfants.
8 ménages entrés et 39 sortis.

Focus sur Lami

au 31 décembre 2018

41 familles accueillies
→ soit 203 personnes

dont 116 enfants

4,9 personnes par foyer en moyenne

84% des familles sont logées sur les communes de l'agglomération grenobloise et **44%** de celles-ci **sur Grenoble même**

95% de **T3 et +**

1/3 des logements proviennent **du privé**
1/3 du parc d'**Un Toit Pour Tous-Développement**
1/3 du **parc HLM**

Plus d'**une centaine de bénévoles actifs** et **7 professionnels** accompagnant les familles

2018 : la fermeture des résidences sociales

Une décision orientée par la politique du Logement d'Abord

1989 -2009 : les résidences sociales, un maillon dans la chaîne du logement

L'Hôtel Social a été constitué en 1989 afin de développer une formule d'hébergement souple à travers des résidences sociales pouvant aussi bien accueillir des personnes en situation de rupture que des personnes sortant de structures d'hébergement. En 1995, la structure s'inscrit dans le Plan d'Action pour le Logement des personnes défavorisées du Département de l'Isère (PALDI) et participe à l'élaboration puis l'adoption de la Charte des résidences sociales et hôtels sociaux en Isère. Dans ce contexte, bénéficiant de financements du Département et de l'Etat, l'Hôtel social élargit l'offre disponible en créant de nouvelles résidences sociales.

Fin 2003, l'Hôtel Social comprend 4 résidences sociales d'une capacité globale de 63 unités d'habitation.

La résidence Vercors
1996
Grenoble-centre
16 logements

La résidence Mangin
1996
Grenoble-sud
24 logements

Le Moulin de Canel
2001
Grenoble centre
11 logements

Les Mûriers 2003
Grenoble, St Martin d'Hères, Seyssins, St Martin le Vinoux
12 appartements

Les résidences sociales constituent alors une réponse au phénomène de précarité et de mobilité sociale et professionnelle. Elles représentent ainsi un maillon dans la chaîne du logement, c'est-à-dire un tremplin vers le logement de droit commun et non une voie de stationnement définitif. Il s'agit d'accueillir des ménages avec de faibles ressources financières, en difficultés sociales, engagés dans un processus d'insertion et inscrits dans un projet de logement commun. La durée de séjour ne doit pas excéder une durée d'un an.

Les équipes remplissent d'une part une mission d'accueil des ménages, d'autre part une fonction d'animation et de régulation sociale dans le cadre d'un partenariat avec les services sociaux du Département et enfin un rôle d'appui dans la recherche de solution pour l'accès à un logement autonome.

Depuis 2009, l'orientation des demandes d'hébergement était effectuée par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

2009- 2018 les résidences sociales : une réponse inadaptée et déficitaire

Les bilans successifs du SIAO notent une inadéquation croissante entre l'offre et la demande d'hébergement en Résidence Sociale. En effet, le nombre de refus ne cesse d'augmenter, puisque les ménages souhaitent avant tout un logement ; l'hébergement étant vécu comme une forte régression. Par ailleurs, le dispositif des résidences sociales les contraint à déménager deux fois en relativement peu de temps, ce qui requière une organisation et une énergie qui ne semblent pas toujours très appropriées ou nécessaires, et il est difficile, voire paradoxal, de travailler sur le « chez soi » lorsque les personnes sont dans un hébergement qui vient régulièrement leur rappeler qu'ils ne sont pas chez eux.

Par ailleurs, le développement de dispositifs, comme l'intermédiation locative, dans la logique du logement d'abord, plus en adéquation avec les attentes des ménages, conduit à écarter des résidences sociales les ménages cibles (inscrits dans un processus d'insertion) et à orienter des publics de plus en plus fragiles, nécessitant un accompagnement renforcé. Les conséquences de cette situation sont un allongement des durées d'hébergement et la nécessaire adaptation des équipes face aux difficultés des ménages hébergés.

2018 : la vérification de la pertinence du logement d'abord

Les difficultés de fonctionnement doublées par le déséquilibre financier structurel croissant de l'Hôtel Social ont conduit en avril 2018, le Conseil d'Administration à décider la fermeture des résidences sociales collectives. L'arrêt du financement du Département en 2019, vient conforter cette décision.

Ce choix n'est pas sans conséquence puisque représentant près des deux tiers de l'offre des résidences sociales de l'agglomération grenobloise, la fermeture de l'Hôtel Social fait disparaître une part importante des places d'hébergement d'insertion, sans aucune solution de substitution à court ou moyen terme.

L'année 2018 et ce premier trimestre 2019, ont donc été consacrés à la mise en œuvre de la libération des trois résidences sociales, propriétés de l'organisme HLM ACTIS. Un accompagnement spécifique, appuyé par un partenariat avec le Pôle Orientation Hébergement Insertion du SIAO et la Commission Sociale Intercommunale (CSI), a été mis en place, afin de trouver des solutions de relogement en adéquation avec les besoins des résidents.
Ainsi en près de 12 mois, tous les ménages auront été relogés, dont 85% dans un logement comme locataires. L'exercice montre ainsi la pertinence de la logique du logement d'abord et par voie de conséquence l'inadaptation des résidences sociales ou la nécessité de les transformer en Pension de Famille (10% des ménages relogés).

2018 : un plan de licenciement économique, conséquence de la fermeture des résidences sociales

Avec la fermeture des résidences sociales, c'est un pan important des activités d'Un Toit Pour Tous qui s'arrête. Le choix est bien évidemment motivé par la nécessité de mettre un terme à l'hémorragie budgétaire insoutenable durablement pour la structure. Cette décision se traduit malheureusement par un impact important sur le fonctionnement des équipes et une réduction incontournable des effectifs. Conscients de ces difficultés, le conseil d'administration et la direction ont dû engager fin 2018, un plan de licenciement concernant 6 collaborateurs. L'année 2018 restera marquée par ces choix douloureux et leurs conséquences individuelles et humaines.

TÉMOIGNAGE D'UN LOCATAIRE

« J'ai des perspectives d'avenir ! »

M. H n'a pas toujours eu la vie facile, il est passé par la rue, par différents foyers avant d'arriver à la résidence Mangin en janvier 2015. Il a dû alors s'occuper de son père malade à l'étranger et faire des allers et retours. Ce n'était pas propice à la recherche d'un emploi mais il a quand même réussi à décrocher des CDD dans la sécurité. Quand on lui a annoncé en 2018 que la résidence allait fermer et qu'il fallait trouver une autre solution, cela l'a beaucoup angoissé, il n'avait aucune envie de retourner dans un foyer. Perturbé, anxieux, il a refusé des propositions de logements qui ne lui convenaient pas, « j'avais peur de ne pas pouvoir payer, cela me paraissait trop grand ». Et puis quand l'assistante sociale d'Un Toit Pour Tous lui a proposé ce 30 m² à Pont de Claix, adapté à son budget, repeint de blanc avec une vue sur le Vercors, il a eu le coup de foudre. « Je fais mon ménage, ma lessive, je m'assume. Aujourd'hui j'ai des perspectives d'avenir, c'est le logement que je voulais, venir ici ça m'a boosté psychologiquement, je suis heureux ! ». Aujourd'hui M. H cherche activement du travail d'autant que pour son père, tout s'est arrangé. En parallèle, il s'investit auprès des gens du quartier par des échanges de compétences : « j'ai envie d'être utile aux autres, de rendre ce que l'on m'a donné. »

Capter des logements dans le parc privé

Une alternative solidaire à la production

Parole à Imen Said, chargée de captation pour Territoires AIVS®

En quoi consiste votre métier ?

Le parc de logements gérés par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale est composé de 365 logements appartenant à Un Toit Pour Tous Développement et de 213 logements confiés en gestion par des propriétaires privés. Je suis chargée de prospecter et trouver des logements dans le parc privé et d'accompagner les propriétaires solidaires dans leur prise de décisions en leur fournissant toutes les informations nécessaires, notamment pour les démarches administratives, le montage des dossiers de conventionnement et pour les déductions fiscales auxquelles ils ont droit.

Quels avantages mettez-vous en avant pour les convaincre ?

LA SOLIDARITÉ

Ce système permet d'améliorer les conditions de vie des personnes en difficulté en leur offrant un logement de qualité, au sein de copropriétés permettant la mixité sociale, dans des quartiers agréables, proches des commerces, des transports et des écoles.

LA TRANQUILLITÉ

Le propriétaire confie son appartement à Un Toit Pour Tous pendant une durée, généralement de 6 ans renouvelable et le SIAO se charge de l'attribution du logement à un locataire. Le propriétaire peut, s'il le souhaite, souscrire à une assurance contre les impayés et les dégradations. Un Toit Pour Tous assure également une occupation paisible des lieux par les occupants.

LA RENTABILITÉ

Le fait de confier son logement à Un Toit Pour Tous apporte aux propriétaires des avantages :

→ L'octroi d'**une prime** par Grenoble Alpes Métropole de 1000€ pour un logement qui sera plafonné en Loyer Conventionné Social (LCS) et de 4000€ en Loyer Conventionné Très Social (LCTS).

→ la possibilité de bénéficier de **déductions fiscales**. Il est possible d'obtenir jusqu'à 85% de déduction sur les revenus fonciers en signant une convention à loyer intermédiaire avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), d'une durée minimale de 6 ans.

→ Une **gestion locative adaptée** permettant d'accompagner de manière renforcée le locataire dans toutes ses démarches liées au logement et de prévenir les impayés de loyer grâce à une action coordonnée des équipes de l'Agence.

Quelles sont les difficultés ?

Les besoins en logement augmentent, il me faut trouver toujours plus de propriétaires privés pouvant nous confier des logements adaptés en taille, en qualité et en localisation. Je suis aussi à court d'arguments suffisamment incitatifs, particulièrement financiers.

Nos partenaires ont eux aussi compris l'intérêt de mobiliser du logement social dans le parc privé et nous sommes de plus en plus nombreux à solliciter les propriétaires. Des actions communes sont possibles et souhaitables.

Quelles sont vos satisfactions ?

J'aime la relation qui se créée avec les propriétaires. Ils sont contents de permettre à des ménages qui n'ont que de faibles ressources d'accéder à un logement. Pour Un Toit Pour Tous, c'est une très bonne manière de mobiliser des logements sociaux rapidement et de répondre aux besoins des personnes que nous logeons.

En 2018

20 LOGEMENTS CAPTÉS PAR AN EN MOYENNE

€ JUSQU'À 85% DE DÉDUCTION FISCALE SUR LES REVENUS FONCIERS

Questions à André Lechevalier gérant de la Société Civile Immobilière N°18

190 personnes se sont réunies au sein des différentes SCI (Sociétés civiles immobilières) « Ensemble offrir un toit ». Elles se sont associées pour acheter, faire rénover et confier leurs logements en gestion à Territoires AIVS®

Pourquoi avoir choisi de vous engager auprès d'UTPT ?

Mon engagement tient à mon « goût des autres » : j'ai le sentiment d'avoir eu de la chance dans ma vie professionnelle ; maintenant dans ma vie de retraité c'est le moment de s'en souvenir et de renvoyer l'ascenseur. Nous étions ainsi une douzaine de personnes, dans la mouvance d'UTPT et disposant chacun d'une petite épargne ; et chacun bien décidés à faire quelque chose de concret contre le mal-logement.

Vous avez choisi de vous associer à d'autres propriétaires dans une Société Civile Immobilière (SCI), quelles en sont les raisons ?

C'est une autre facette du « goût des autres » : l'aventure collective. Elle a consisté à se regrouper dans une SCI pour « Ensemble, offrir un toit ». (C'est le nom des SCI indépendantes constituées autour d'UTPT : il y en a une vingtaine).

Pour offrir un toit, il faut acheter un bien et le mettre aux normes de confort et d'isolation. C'est une affaire de 100 à 150K€. Personne d'entre nous ne disposait individuellement de la somme mais à 11 associés, nous avons pu mettre quelques 130K€ sur la table. Sans aucun emprunt, nous avons pu acheter et rénover un appartement dont nous avons confié la gestion à UTPT. Aujourd'hui, grâce à la SCI, une famille de 4 personnes est logée dignement à Fontaine pour un loyer très social.

Quelles sont vos relations avec UTPT ?

Les associés des SCI sont souvent membres ou militants UTPT mais ce n'est pas une obligation. A minima il y a un accord sur l'analyse du mal-logement et sur les moyens de lutter contre. Mais, si elles sont indépendantes, les SCI se sentent partie prenante de la « Galaxie UTPT » : cela se voit lors des assemblées générales ou dans la fluidité des échanges entre militants, associés, salariés, élus.

> « Notre SCI donne la satisfaction à ses associés de voir une petite épargne utilisée sans contrepartie à une cause morale : le droit au logement digne »

Combien de temps consacrez-vous à la gestion de cette SCI ?

Cette gestion dont j'ai la charge reste amateure. Le quotidien de la gestion locative (la relation avec les locataires) est assurée par l'agence Territoires qui dépend d'UTPT. Quant aux obligations fiscales et comptables de la SCI, elles sont pilotées par un autre bénévole qui prépare pour chacune des vingt SCI les déclarations obligatoires. Pour moi, cela représente quelques heures par trimestre et peut-être une journée cumulée au moment de l'établissement du bilan annuel. C'est compatible avec ma vie de retraité. Évidemment, les opérations spéciales, comme la modification du capital social que nous avons conduite l'année dernière, nécessitent plus d'engagement.

Quels sont les avantages d'un tel système et quels sont les freins ?

L'avantage n'est évidemment pas financier, puisque la SCI est réglée pour être juste à l'équilibre. Mais notre SCI donne la satisfaction à ses associés de voir une petite épargne utilisée sans contrepartie à une cause morale : le droit au logement digne. Mais ce n'est pas un don. Les 5 000€ ou 10 000€ dont on n'a pas impérativement besoin dans sa soixantaine, il faut pouvoir les récupérer quand vient le grand âge. C'est le principe que nous proposons aux associés : mais hélas sans garantie. Avec les fluctuations du marché, il y a toujours un risque de moins value… ou de plus value.

Seriez-vous prêt à retenter l'expérience ou à aider au montage d'autres SCI ? Les promouvoir auprès de vos proches ?

La SCI Ensemble Offrir Un Toit N°18 est depuis 3 ans sur ses rails et le mal-logement demeure. Je pourrai aujourd'hui envisager un nouvel engagement sur un projet collectif et solidaire s'il s'en trouvait.

Produire du logement abordable

La mission d'Un Toit Pour Tous Développement

Un Toit Pour Tous Développement (UTPT-D) est une coopérative d'union d'économie sociale dont les associés majoritaires sont le groupe HLM Pluralis et l'association Un Toit Pour Tous. Elle œuvre pour **favoriser, dans le département de l'Isère, toute action visant à l'insertion et la promotion par l'habitat des personnes et des familles défavorisées.**
A cet effet, UTPT-D acquiert et rénove des logements dispersés dans le tissu urbain, dans des copropriétés classiques où le logement dit social est peu représenté **favorisant ainsi la mixité sociale.**
UTPT-D propose la location de ces logements à des familles dont les revenus sont modestes. 95% ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources d'accès aux logements très sociaux (et les trois quarts sont en dessous de la moitié de ces plafonds). Ce pourcentage est de 60% chez les bailleurs sociaux (qui ont pour l'essentiel des « logements sociaux », et non « très sociaux »).
Les logements font l'objet d'une « gestion locative adaptée » assurée par TERRITOIRES, Agence Immobilière à Vocation Sociale. TERRITOIRES met en œuvre, pour le compte d'UTPT-D, une gestion de proximité adaptée aux publics fragilisés comportant un suivi individualisé et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement afin de garantir un bon usage du logement, une bonne insertion dans l'immeuble, et le paiement régulier du loyer.

Le programme de production 2018

- UTPT-D a acquis en 2018 23 nouveaux logements, portant ainsi son parc à 399 logements.
- 22 nouveaux logements ont été financés en 2018, soit un confortement du rythme de production par rapport aux années précédentes.

Désormais le nouveau système d'acquisition et de financement, avec le concours de l'Etablissement Public Foncier Local comme acquéreur principal des biens et leur mise à bail à réhabilitation à UTPT Développement, avec une décote foncière définie en fonction de l'équilibre financier de l'opération fonctionne de façon pérenne.

Les évènements marquants de l'année

Sur le territoire de l'agglomération grenobloise

- La **production de nouveaux logements PLAI est légèrement supérieure aux objectifs définis avec la Métropole** à savoir 20 logements par an.
- Plus de la moitié de la production de la campagne 2018 a été produite dans des **communes carencées.**
- A signaler, que sur les 22 logements produits 16 ont été intégrés à l'appel à projet du financement complémentaire PLAI adapté (diminution du loyer + augmentation de la performance énergétique = diminution du reste à charge pour les locataires)
- En 2018, un seul logement du parc a été vendu sur la commune de Grenoble.

Sur le territoire du Pays Voironnais

- L'année 2018 marquera la reprise de la production de PLAI sur ce territoire (aucun logement en 2017), avec un logement financé sur la commune de Voiron. Une reprise due à la capacité d'Un Toit Pour Tous de s'adapter aux demandes des collectivités et de réaliser des opérations atypiques.

En 2018

23 NOUVEAUX LOGEMENTS ACQUIS

UNE REPRISE DE PRODUCTION SUR LE PAYS VOIRONNAIS

LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE (PSP)

UTPT-D a missionné le service Développement de TERRITOIRES pour réaliser un Plan Stratégique de Patrimoine pour l'ensemble de son parc de logements. Cet outil sera à terme le document de référence de la politique patrimoniale d'UTPT-D, lui permettant d'avoir une vision globale de l'évolution de son parc immobilier. Ce plan servira de support à une réflexion sur l'attractivité de l'offre de logements d'UTPT-D, les conditions de gestion et d'occupation sociale de ces logements et les arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de vente et de développement.

Dans le courant de l'année 2018, la méthodologie, la création et la mise en place de l'ensemble des outils nécessaires à l'élaboration du plan ont été finalisés, permettant ainsi de débuter la phase de collecte de données et de diagnostic de chacun des logements composant le parc immobilier. L'évaluation consiste à noter chaque logement sur son attractivité et son fonctionnement social, sa performance économique, ses besoins en travaux et la bonne gestion de la copropriété.

A ce jour, tous les logements font l'objet d'une visite approfondie, ainsi que, lorsque cela apparait nécessaire et possible, d'un programme de travaux de remise à niveau et d'une évaluation sur la base des critères retenus dans le cadre de PSP.

Cette évaluation se poursuivra sur l'année 2019. Cette phase achevée, les données récoltées devront être analysées afin de définir, dans une dernière phase, des stratégies d'intervention pluriannuelles en lien avec les moyens dont dispose UTPT-D.

ZOOM
Réhabilitation d'une bâtisse ancienne
Avenue Hector Berlioz à VOREPPE

Signature, en mars 2017, avec la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais d'un bail à réhabilitation d'un bâtiment très délabré datant du 19ème siècle pour y réaliser 2 nouveaux logements et leurs annexes.

Réalisation d'un lourd programme de travaux de gros œuvre : renforcement de la structure existante, reprise de charpente et couverture, création de nouvelles ouvertures, isolation de la façade par l'extérieur, nouveaux raccordements aux réseaux... puis création de deux nouveaux logements équipés livrés en décembre 2018.

1 Type 3 de 72.50m²
Loyer : 5.17€ / m² soit 374.82€ / mois

1 Type 4 de 85.50m²
Loyer 5.17€ / m² soit 464.03€ / mois

Coût total de l'opération : 307 887 €
soit un prix de revient par m² de surface utile de 1950 €

Nos partenaires publics et privés en 2018

Merci à nos bénévoles, donateurs et partenaires

Un Toit Pour Tous
17B avenue Salvador Allende
38130 Echirolles
Tel : 04 76 09 26 56
www.untoitpourtous.org