



PARTENAIRE  
DE LA FONDATION  
ABBÉ PIERRE



# 2020

## Rapport d'activité

# Chiffres clés 2020

Anissa  
Chloë Laëtitiiane  
Annie Alisée Caroline  
Romain Laurence Floriane  
Yamina Adèle Perrine Maxime  
Juliette Bianca Estelle Wafa Noura Isabelle  
Evelyne Agnès Claire Arthur Mathieu Youcef  
Imen Anne Célia Pascal Anaïs Laura Inès  
Taleb Véronique Salima  
Emmanuelle Julie Astrid Yannick  
Anne-Laure Pascale Jean-Pierre  
Mimoun Michèle



683 logements gérés

163 adhérents  
dont 60 bénévoles actifs



5,6€/m<sup>2</sup>

de loyer médian PLAI



1881 personnes logées



246 logements confiés  
par des propriétaires privés

39 professionnels  
expérimentés



1788 contacts

reçoivent nos newsletters



161 000€

de dons et mécénat

## Sommaire

Nos fondamentaux ..... p4

Nos réalisations ..... p10

Nos moyens ..... p19





## Edito

Par Andrée Demon, présidente d'Un Toit Pour Tous

**“ Un Toit Pour Tous continue à œuvrer pour l'amélioration des conditions d'accès et de maintien dans un logement, à destination des publics vulnérables, avec des revenus modestes et socialement défavorisés. ”**

### **L'année 2020 a été une année singulière et anxiogène.**

Partout en France, en Europe, et dans le monde, au-delà des bilans et des chiffres, c'est tout le corps social qui est mis en tension, et voit s'aggraver les inégalités en pénalisant les plus démunis et les plus fragiles. Et dans cette période, nos locataires ont été particulièrement affectés.

À notre niveau, la Covid-19 a aussi bouleversé les modes de fonctionnement, et c'est avec beaucoup de courage et d'initiative que nos équipes ont montré le meilleur d'elles mêmes en continuant à assurer les urgences et en maintenant les services en activité, en particulier les salarié(e)s de l'agence Territoires AIVS® les plus bousculé(e)s par les entraves relationnelles avec les locataires, dues aux contraintes sanitaires.

Nos adhérents, nos donateurs et nos mécènes ont été à nos côtés pour permettre aux plus vulnérables de pouvoir rester dans leur logement avec une aide directe aux loyers. Cette

solidarité est une source d'espoir pour les plus fragiles.

Nous avons ouvert des logements pendant la crise pandémique pour mettre à l'abri des familles en situation d'extrême urgence grâce à la coopération de l'association Le Habert et l'appui de la Métropole.

Nous avons renforcé les collaborations avec les acteurs locaux, ce qui s'est traduit par la réussite de la semaine de webinaires consacrée au thème « Loger les plus vulnérables en Isère ». 300 personnes ont pu participer aux conférences et débats organisés par l'Observatoire de l'hébergement et du logement d'Un Toit Pour Tous.

Pour répondre aux besoins toujours plus nombreux, la coopérative Un Toit Pour Tous-Développement a évolué pour ouvrir son capital à des investisseurs, personnes physiques, et institutionnels sous forme de participations afin de produire davantage de logements à bas loyer.

C'est aussi l'année où la réflexion sur nos priorités s'est traduite par l'écriture d'un projet associatif qui devra nous guider pour les 5 ans à venir.

Ce rapport d'activité rend compte de l'énergie déployée par les salariés, les administrateurs, les bénévoles, les donateurs et mécènes.

Nos partenaires, Conseil départemental, État, Métropole, Communauté d'agglomération des Portes de l'Isère, Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, communes aidantes, Caisse des dépôts, Pluralis, Amalia, ainsi que la Fondation Abbé Pierre sont des appuis indispensables au maintien et au développement de nos missions.

**Un grand merci pour vos soutiens qui permettent à Un Toit Pour Tous de continuer à œuvrer pour l'amélioration des conditions d'accès et de maintien dans un logement, à destination des publics vulnérables, avec des revenus modestes et socialement défavorisés.**

# Les différentes structures dans le groupement

## Un Toit Pour Tous

Le groupement Un Toit Pour Tous est composé de 3 associations 1901 et de la SAS Un Toit Pour Tous-Développement. Chacune des entités est cohérente avec nos valeurs et nos missions :

- favoriser l'accès et le maintien dans un logement des personnes défavorisées socialement et financièrement ;
- sensibiliser et interpeller, pour que la situation des plus démunis soit mieux prise en compte ;
- développer des solutions opérationnelles par la production et la gestion de logements adaptés, avec des expérimentations pour répondre aux besoins non pris en compte.



Un Toit Pour Tous



Direction

Un Toit Pour Tous est une association née il y a plus de 30 ans avec pour mission de favoriser l'accès et le maintien dans un logement décent des personnes à faibles ressources.

### Objectifs

Derrière son nom sont regroupées les différentes structures avec le souci de sensibiliser, informer et interpeller les responsables politiques et l'ensemble de la population sur la situation du mal-logement.

C'est l'association Un Toit Pour Tous qui mobilise la société civile en recrutant et animant le réseau de bénévoles, en gérant la communication, l'accueil et les fonctions support que sont la comptabilité et les ressources humaines.



4 salariés comptabilité, ressources, ressources humaines



3 salariés communication, secrétariat, animation bénévoles



163 adhérents



Conseil d'administration



Observatoire de l'hébergement et du logement

L'association OHL a vocation à :

### Objectifs

- connaître la situation des publics exclus de l'accès au logement ou en situation de mal-logement en Isère ;
- analyser les attentes des demandeurs, rendre visibles leurs difficultés ;
- proposer des solutions au problème du mal-logement ;
- diffuser les résultats des études auprès des partenaires concernés.



2 salariés



Conseil d'administration





## Un Toit Pour Tous-Développement

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

### 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.



Comité de direction



## Territoires AIVS®

L'association Territoires qui héberge l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®), porteuse de la carte professionnelle est la structure qui emploie le plus de salariés.

Ses missions sont multiples :

### Objectifs

- gérer un parc de logements très sociaux provenant du parc privé et du parc d'UTPT-Développement ;
- accueillir les ménages orientés par les commissions sociales intercommunales et le SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation) ;
- mettre en œuvre des dispositifs d'accompagnement pour favoriser l'insertion sociale de ménages à faibles ressources, qui peuvent présenter également des fragilités sociales, familiales ou psychologiques.



13 travailleurs sociaux et interprètes



6 salariés gestion locative :  
3 chargés de gestion locative,  
2 chargés de secteur et 1 chargée de contentieux



4 salariés dédiés à l'accueil,  
la captation et l'administratif



7 salariés au sein du  
service Développement et  
Patrimoine



Conseil d'administration

**Les 4 structures ont un bureau commun qui se réunit toutes les 3 semaines pour en assurer la bonne coordination.**

**Le bureau comporte 12 membres, dont les 4 présidents des structures de l'ensemble.**

DEMON Andrée, présidente UTPT  
BARTOLI Marc, président Territoires AIVS®  
BALLAIN René, président OHL  
GILLET François, président UTPT-D

COSTE Paul, trésorier de l'ensemble UTPT  
LEGENDRE Cécile, secrétaire UTPT  
DARAN Michelle  
DELAFOSSÉ Michel

DURU Bernard, secrétaire OHL  
FELIX Jean-Pierre  
PACCARD Elisabeth, secrétaire Territoires  
ZAPATA-BREL Sylvie

# Projet associatif



PARTENAIRE  
DE LA FONDATION  
ABBÉ PIERRE

## 2021 - 2025

En 2020, selon l'estimation de la Fondation Abbé Pierre, 300 000 hommes, femmes et enfants sont privés de domicile en France. Leur nombre a doublé depuis 2012 (143 000) et triplé depuis 2002. Vivant dans des conditions indignes, ils viennent s'ajouter aux millions de personnes qui souffrent des manifestations du mal logement. Autant de difficultés que les crises sanitaires et sociales liées au coronavirus vont inmanquablement renforcer.

L'action de l'ensemble Un Toit Pour Tous est nécessairement modeste au regard de l'ampleur des problèmes, mais elle est essentielle. Ce document fixe le cap et définit le chemin pour la période à venir.



**683**  
logements



**1881**  
personnes logées  
au 31/12/2020

## NOS FONDAMENTAUX ET NOS VALEURS

Partant du principe que toute personne a besoin de s'abriter, de se protéger et de s'approprier des espaces, l'ensemble Un Toit Pour Tous affirme que le logement comme espace privé et sécurisant est un facteur d'intégration sociale permettant à chacun de mener une vie digne et de créer des liens avec son environnement. L'ensemble Un Toit Pour Tous se donne comme but de « favoriser dans le département de l'Isère toute action visant à l'insertion et à la promotion par l'habitat des personnes et familles défavorisées et plus généralement de toutes celles qui ne peuvent accéder dans des conditions normales à un habitat ordinaire et s'y maintenir ».

Les valeurs qui fondent notre action sont la solidarité, la laïcité, le respect de l'autonomie de la personne, la collégialité avec les partenaires locaux et l'exemplarité comme bailleur et comme employeur.

## NOTRE ORGANISATION AUJOURD'HUI

4 structures au service du logement des plus défavorisés

Association  
**Un Toit Pour Tous**

- Communiquer
- Mobiliser
- Interpeller

Association  
**Observatoire  
de l'hébergement  
et du logement**

- Observer
- Analyser

Association  
**Territoires AIVS®**

- Loger les ménages
- Accompagner les ménages
- Gérer les logements des propriétaires solidaires

Coopérative  
**Un Toit Pour Tous-  
Développement**

- Produire et réhabiliter des logements à très bas loyers

**163 adhérents**

**39 salariés**

**60 bénévoles actifs**

Impulsion et coordination commune des activités

**Bureau : 12 membres**  
dont 4 présidents des structures

## NOS ORIENTATIONS 2021-2025

Dans un contexte où l'environnement institutionnel et financier ne cesse d'évoluer avec la montée en puissance des intercommunalités, où le recours croissant aux appels d'offres accentue la pression sur les résultats attendus et provoque l'affaiblissement des coopérations avec les partenaires associatifs et les bailleurs, où l'incertitude sur la pérennité des financements morcelle les différentes dimensions des actions que nous conduisons, pendant que les besoins ne cessent de croître, nous faisons le choix de privilégier et d'amplifier trois logiques d'intervention présentes depuis l'origine de l'association et qui font toute son originalité et sa spécificité.

- Une observation des situations de mal logement pour dépasser la compassion et développer la connaissance pour une action plus efficace.
- Des réponses concrètes aux besoins avec la création de structures juridiques (associations ou société coopérative) indépendantes et opérationnelles.
- Une mobilisation citoyenne et une interpellation des pouvoirs publics pour lutter contre le mal logement.

Ceci conduit à **affirmer les 4 orientations** pour notre projet.

### 1 - Poursuivre la stratégie de développement de l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement

L'élaboration d'une politique publique visant à résoudre le mal-logement passe nécessairement par une connaissance fine de la situation des personnes concernées. C'est à partir de leurs besoins que doivent se construire les solutions.

C'est pourquoi deux axes de travail sont privilégiés à l'OHL : la mise en œuvre ou l'appui à des activités d'étude et de communication d'Un Toit Pour Tous, au service de l'interpellation et la mobilisation, et la réalisation d'études pour le compte de tiers, sur les thèmes qui entrent dans son champ d'observation et d'analyse.



**7 cahiers de l'OHL en 2020**

**+de 2000 personnes recourent à un hébergement contraint chez un tiers**

*étude Sans-domicile et hébergés chez des tiers, réalisée par l'OHL pour Grenoble Alpes Métropole*

### 2 - Augmenter la production de logements très sociaux

Nous sommes un important producteur de logements très sociaux en Isère avec des loyers très bas pour loger les publics aux ressources très modestes.

logement à loyer conventionné (c'est-à-dire plafonné à environ 6€ le m<sup>2</sup>). Notre objectif est d'augmenter le nombre de 10 logements supplémentaires par an en développant l'activité de prospection et en fidélisant les propriétaires déjà engagés avec l'agence Territoires ;

Trois leviers sont identifiés pour en augmenter la production :

- passer le rythme de production annuelle de la coopérative Un Toit Pour Tous-Développement de 25 à 35 logements. Pour compléter les financements classiques, la coopérative fait évoluer ses statuts pour permettre à des investisseurs solidaires d'abonder le capital ;
  - soutenir les expérimentations notamment en direction des publics les plus vulnérables (personnes à la rue, en situation administrative complexe). À ce titre, Un Toit Pour Tous est partie prenante d'un certain nombre de dispositifs sur l'agglomération grenobloise, dont certains ont été pérennisés (dispositifs TOTEM « De la rue au logement », LASUR et MALU, dispositifs partenariaux pour répondre à des situations d'urgence).
- Cette augmentation de logements doit rester conditionnée à notre capacité d'offrir une égale qualité de service aux locataires et aux propriétaires et à maintenir l'équilibre de l'ensemble UTPT.

**443**  
logements produits

dont **70**  
PLAI adaptés

**225**  
propriétaires solidaires

au 31/12/2020

### ③ - Améliorer et accroître la Gestion Locative Adaptée et l'Accompagnement Social lié au Logement

La Gestion Locative Adaptée (GLA) constitue une réponse appropriée pour permettre aux ménages les plus vulnérables d'accéder à un logement de droit commun, en offrant un accompagnement et un soutien adapté aux difficultés rencontrées par les familles.

L'accompagnement social est indissociable des actions d'Un Toit Pour Tous depuis ses origines. Plusieurs dispositifs financés par le département de l'Isère, l'État, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (Accompagnement Social Lié au Logement, Accompagnement Vers et Dans le Logement, InterMédiation Locative, Logement Social Accompagné) sont

aujourd'hui mis en œuvre dans le cadre du pôle social de Territoires, soit pour les locataires d'Un Toit Pour Tous, soit pour d'autres associations ou bailleurs.

Augmenter le parc de logement nécessite de renforcer les moyens d'intervention de notre Agence Immobilière à Vocation Sociale et de la doter de moyens pérennes pour assurer sa mission.

**595**  
ménages logés

**1 613** personnes  
dont **832** enfants

**36,5%**  
de familles  
monoparentales en GLA  
au 31/12/2020

### ④ - Développer la sensibilisation et la mobilisation de la société civile et des pouvoirs publics

Dans ce domaine, quatre chantiers sont ouverts aujourd'hui.

- Renouer et renforcer les partenariats : nous souhaitons renforcer les collaborations et les partenariats avec les acteurs du secteur, mutualiser les moyens en fonction des besoins et projets potentiels, toujours avec l'objectif d'une meilleure efficacité au service des publics. Une consultation des grands partenaires associatifs a été réalisée et des premiers projets ont été identifiés. Nous souhaitons aussi créer des partenariats avec les entreprises qui s'associent régulièrement à notre action.
- Sensibiliser et interpeller : la communication est un enjeu majeur pour renouveler la sensibilisation et la mobilisation de la société civile et des pouvoirs publics. C'est pourquoi nous avons l'objectif de mettre en place un plan de communication arrêté annuellement et calibré en fonction des ressources disponibles.
- Rendre effectif le Droit au Logement Opposable : depuis la reconnaissance par la loi de 2007 Un Toit Pour Tous s'est mobilisé pour le rendre effectif. À ce titre, l'engagement d'Un Toit Pour Tous prend diverses formes : tenue d'une permanence hebdomadaire d'information et accompagnement dans les démarches, animation du comité départemental de suivi du DALO, rédaction du bilan annuel. Nous avons pour objectif d'amplifier nos actions dans ce domaine.
- Accroître la place des propriétaires et des locataires au sein de notre organisation : les propriétaires privés solidaires qui nous confient leur bien en location sociale voire très sociale, constituent un maillon essentiel du développement de notre activité. Nous avons pour ambition de mieux les associer au fonctionnement de notre organisation et de faire remonter leurs propositions et contraintes auprès des pouvoirs publics locaux et nationaux. Les moyens d'expression des propriétaires et des locataires sont à rechercher et à mettre en œuvre. Ainsi par exemple, les locataires du parc Un Toit Pour Tous Développement auront le statut de coopérateurs à compter de 2021.



## ADAPTER NOTRE ORGANISATION ET NOS MOYENS

L'ambition que nous portons en termes d'objectifs doit s'accompagner d'un renforcement de notre organisation et de nos moyens. C'est en améliorant la qualité de notre gouvernance, en mobilisant durablement les ressources nécessaires et en établissant une prospective financière à cinq ans pour nos structures que nous y parviendrons.

### 1 - Améliorer la qualité de notre gouvernance et sécuriser notre organisation

À ce jour les 4 structures constituant l'ensemble fonctionnent de manière étroite et coordonnée. Des conventions régissent les échanges entre structures. Il s'agit de veiller à la cohérence des objectifs fixés autour des grandes orientations stratégiques et à leur appropriation par les collaborateurs pour leur mise en œuvre. À ce titre, un travail est engagé pour consolider ou faire évoluer certains aspects de ces relations inter-structures et se prémunir de tout risque juridique et fiscal dans les prochaines années. L'objectif est d'améliorer notre modèle de gouvernance en conservant une direction générale unique pour l'ensemble et un Bureau où siègent les 4 présidents des structures.

### 2 - Mobiliser les ressources nécessaires

Trois dimensions sont à travailler : la recherche de fonds, les ressources humaines et la place des bénévoles.

- Rechercher des fonds en consolidant la pérennité de nos ressources publiques et en augmentant et diversifiant l'apport des dons et legs. Face à la baisse des subventions publiques, le maintien d'un appui de fonds privés est essentiel ainsi que la mobilisation de ressources propres. Il convient donc de faire de la recherche de dons (particuliers et mécènes) et legs un axe majeur, qui viendra renforcer des projets innovants et permettre la mobilisation de tous. Le projet de créer un fonds de dotation peut y contribuer et constituer un levier pour élargir la mobilisation de dons, fidéliser nos donateurs, et ouvrir de nouvelles perspectives.
- Investir dans la politique des ressources humaines. L'ensemble Un Toit Pour Tous se donne pour objectif d'offrir à ses salariés des conditions d'activité leur permettant de trouver dans leur travail une source de motivation et

d'enrichissement. Ceci nécessite d'anticiper l'évolution des missions et des métiers, de prendre en compte les souhaits d'évolution des salariés, d'organiser une politique de formation, de mettre en place une véritable Gestion Prévisionnelle de l'Emploi et des Compétences.

- Accroître et valoriser la place des bénévoles. La vie associative de l'ensemble Un Toit Pour Tous est riche de 163 adhérents dont 50% sont des adhérents bénévoles qui agissent à nos côtés. L'adhésion à nos valeurs représente une force pour notre association. Elle nous légitime par la multiplicité des profils et des compétences, par la constance et le volontarisme des bénévoles. Il convient dans l'avenir de maintenir notre capacité à mobiliser et fidéliser le bénévolat dans notre organisation. Ceci suppose des moyens d'intégration, de suivi et de formation des bénévoles, et d'améliorer les coopérations/relations entre adhérents, bénévoles et salariés.

### 3 - Établir une prospective financière à cinq ans pour chaque structure

Il conviendra d'identifier pour chaque structure les dépenses nouvelles potentielles et la capacité à les financer. Ceci nécessite d'identifier les flux entre structures et la contribution de chacune d'elles aux charges communes, et de disposer d'éléments analytiques plus précis en mesurant par exemple les coûts induits par la gestion de 20, 50 ou 100 logements supplémentaires. Chaque projet de chaque structure fera l'objet d'une validation. Enfin, les décisions stratégiques seront arrêtées en prenant en compte leurs conséquences en matière de ressources humaines et de finances.

Dans un contexte mouvant et évolutif, ce projet est appelé à s'adapter si nécessaire. Sa révision annuelle sera pilotée par la gouvernance qui s'engage à mettre en place une commission de suivi. Cette évaluation en continu conditionne sa pertinence et sa réussite. À cet effet, le projet sera décliné dans un plan d'actions revu régulièrement.



## En 2020, l'Observatoire de l'hébergement et du logement renforce ses capacités d'intervention et ses partenariats

En 2020, l'Observatoire de l'hébergement et du logement (OHL) a augmenté ses capacités d'intervention en pérennisant le poste de chargée d'études créé l'année précédente. Il s'est également doté de statuts pour permettre à son conseil d'administration de s'ouvrir à des membres associés, en cohérence avec le projet associatif qui inscrit cette dynamique parmi les objectifs 2020-2025.

Dans la lignée de cette ouverture vers l'extérieur, l'OHL a également renforcé ses partenariats avec diverses institutions locales (CCAS de Grenoble, IEP, IUGA) et avec les acteurs qui interviennent dans le champ du logement des personnes défavorisées dans le cadre de son appui à la coordination des Accueils de jour, au comité de suivi de la loi Dalo et à l'évènement partenarial.

## Une cellule d'observation en matière d'hébergement et de logement

### Le rapport sur la mise en œuvre du droit au logement et à l'hébergement en Isère 2020

[rapport DALO-DAHO 2020 en ligne](#)



Depuis 2009, l'OHL réalise, avec le comité isérois de suivi de l'application de la loi Dalo, un rapport annuel permettant de mesurer l'application du droit DALO/DAHO dans le département de l'Isère. Ce rapport vise à objectiver la situation locale dans la perspective de lever les obstacles que rencontrent les ménages défavorisés dans l'accès

à un hébergement ou à un logement.

Cette année, le rapport met en évidence des évolutions positives, avec un recul du non-recours et des droits mieux reconnus par la Commission de Médiation (CoMed.). Néanmoins, trop peu de ménages bénéficient effectivement d'un hébergement ou d'un relogement en Isère, alors même que leur demande a été reconnue prioritaire et urgente par la CoMed.

### Le rapport sur l'hébergement chez un tiers commandé par Grenoble-Alpes-Métropole

[rapport « Hébergement chez un tiers » 2020 en ligne](#)



Alors qu'en 2017, la Fondation Abbé Pierre estimait que l'hébergement chez un tiers concernait plus d'un demi-million de personnes sans-domicile en France, ce phénomène d'ampleur et les réalités qu'il recouvre sont restés largement méconnus. Cette étude commandée par Grenoble-Alpes Métropole contribue à répondre à

ce défaut de connaissance en analysant deux dimensions de l'hébergement chez un tiers. Elle interroge d'une part les expériences des personnes hébergées et les effets qui en découlent sur leur quotidien, et questionne d'autre part la place que l'hébergement chez un tiers occupe dans les parcours de privation de domicile.

### Les cahiers de l'Observatoire

[tous les cahiers de l'Observatoire en ligne](#)



Les cahiers de l'Observatoire traitent de la thématique du mal-logement en Isère et des problématiques qui la traversent telles que l'accès et le maintien au logement, ou encore la précarité des ménages.

En format court, ils permettent de saisir rapidement les enjeux actuels et locaux du logement et de la privation de domicile personnel.

Cette année, 7 cahiers ont été publiés. Le premier rend visible à travers des chiffres clés, le décalage qui existe entre les besoins en matière de logement et les réponses qui leurs sont apportées sur le territoire de l'Isère.

Cinq autres cahiers proposent des analyses thématiques sous l'angle de la crise sanitaire, au regard des inégalités de logement qu'elle a révélées et des impacts qu'elle a eus sur la fragilisation économique des ménages.

Le dernier cahier fait le bilan de l'évènement partenarial organisé autour de la question du logement des plus vulnérables et synthétise les échanges auxquels celui-ci a donné lieu.

# Contribuer au débat sur le mal-logement et aux politiques en faveur du logement des personnes défavorisées

## Les 12/14 du Toit

Les 12/14 sont des conférences-débats mensuelles gratuites organisées par Un Toit Pour Tous et ouvertes au public. L'OHL contribue à leur organisation en participant à la problématisation du sujet débattu, via l'apport de connaissances et le traitement de données statistiques. Il peut également être amené à intervenir pour introduire les débats en présentant des éléments de cadrages objectifs.

Enfin, l'OHL participe à la valorisation de ces 12/14 en produisant des synthèses à la suite de chacun de ces temps d'échanges.

Ces temps de formation, d'information et d'échanges privilégiés, ont rassemblé cette année malgré les conditions sanitaires, entre 40 et 70 personnes selon les sujets traités.

## Les thématiques de 2020

- Janvier 2020 : La situation de l'Hébergement d'urgence en Isère : blocage, interrogations, perspectives
- Février 2020 : Municipales : une chance pour le logement social et très social ?
- Octobre 2020 : Le sans-abrisme à l'épreuve du Covid-19
- Novembre 2020 : Solidarités citoyennes en action : loger et accompagner les personnes exilées



### *L'évènement partenarial « Loger les plus vulnérables en Isère »*

L'année 2020 de l'Observatoire de l'hébergement et du logement a été marquée par l'organisation de l'évènement partenarial « Loger les plus vulnérables en Isère » qui s'est déroulé du 7 au 11 décembre par webinaires. Cet évènement a associé Absise, la FAS, la FAPIL, les accueils de jour de l'Isère, le Groupement des Possibles, la Fondation Abbé Pierre et des chercheurs du laboratoire Pacte issus de l'IEP et de l'Université Grenoble Alpes. Il a permis de réunir, lors de 11 webinaires, plus de 300 personnes différentes autour de la connaissance des besoins en logement, de la production et de l'attribution des logements sociaux, et de l'accompagnement social.

**Fort de cette première édition, cet évènement partenarial sera reconduit en 2021.**

Les évènements ne pouvant plus être organisés de façon traditionnelle, le service communication a proposé que chaque participant puisse assister aux échanges derrière son écran. Les webinaires ont été diffusés en facebook live et les replays sont accessibles sur notre chaîne youtube et sur le site.

Les 12/14 sont eux aussi désormais organisés en visioconférences, enregistrés et visibles sur le site d'Un Toit Pour Tous.

# Un appui aux besoins en analyse et conseil des associations œuvrant dans le domaine du logement et de l'action sociale

## Réalisation d'enquêtes sur la connaissance du mal-logement : appui à l'antenne régionale de la Fondation Abbé Pierre

- Réalisation d'une enquête sur les locataires d'Un Toit Pour Tous en situation d'impayé à la suite du premier confinement pour identifier parmi eux ceux qui pourraient bénéficier du fond d'aide d'urgence proposé par la Fondation Abbé Pierre Auvergne-Rhône-Alpes.
- Réalisation d'une enquête sur l'hébergement des personnes exilées par des collectifs citoyens en Isère.

## Traitement et analyse statistique : appui au suivi de l'activité de structures œuvrant dans le domaine de l'action sociale et du logement

- Bilan d'activité des accueils de jour de l'Isère.
- Bilan de l'activité de l'ensemble Un Toit Pour Tous et élaboration de ses chiffres clés.
- Bilans ponctuels sur les dispositifs Un Toit Pour Tous.

## Continuer à produire des logements

Cette année 2020 a été marquée par la pandémie avec des conséquences sur l'activité de production en acquisition-réhabilitation de la coopérative. L'équipe a malgré tout su réagir et a, par exemple, ouvert certains chantiers plus tôt que prévu, permettant ainsi aux entreprises de continuer à travailler et de mieux répartir les artisans, en respectant ainsi les règles sanitaires. Les chantiers ont pu être maintenus tout au long de la période mais avec des retards importants liés à l'application stricte de contraintes sanitaires (1 seul artisan simultanément par logement).

### 14 logements ont pu être réceptionnés.

La prospection a toutefois pu tenir ses objectifs avec, notamment en fin d'année, des engagements de la part de nouvelles équipes municipales ayant des forts enjeux liés à la loi SRU qui impose un quota de 20 à 25 % de logements sociaux selon les communes (etard de production et contraintes importantes de foncier).

**21 logements ont été agréés en 2020.** Il s'agit exclusivement de PLAI adaptés dont la moitié dans la commune de Grenoble et l'autre moitié répartie dans différentes communes déficitaires en logements sociaux de la métropole grenobloise.

La tendance pluriannuelle de développement de la production en mono-propriété de 2 à 4 logements se confirme.

## Gérer le patrimoine existant

Un Toit Pour Tous-Développement a acquis, au fil des années, un patrimoine conséquent de 443 logements répartis sur le territoire nord isérois (Grenoble Alpes Métropole, Pays Voironnais, Grésivaudan). En tant que propriétaire, il délègue à Territoires AIVS® la gestion de ses logements.

Depuis 2018, une stratégie patrimoniale a été mise en place. En 2020, **50 logements ont été visités** et passés au crible pour vérifier leur « rentabilité » que ce soit au niveau technique (état du logement en lui-même et de la copropriété) ou au niveau social.

3 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde (>10K€) en 2020.  
Aucune vente n'a été effectuée en 2020, comme les 2 années précédentes.

### Qu'est-ce qu'un PLAI ?

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction.

Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont réservés aux personnes en situation de grande précarité.

Ces logements sociaux répondent à plusieurs critères.

- Ils sont agréés par l'État et financés avec des fonds publics.
- Ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique.
- Ils ont un loyer plafonné.
- Ils accueillent des locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond et peuvent bénéficier de l'APL.



# Les réhabilitations « sur-mesure », une vraie solution pour les communes

Ces dernières années Un Toit Pour Tous-Développement a réalisé sur le territoire de la métropole grenobloise plusieurs réhabilitations de logements pour le parc très social en diffus qu'aucun autre opérateur n'aurait conduites. Voici quelques exemples :



## Gières

Une ancienne grange réaménagée en 2 logements, à haute performance thermique, à très faible loyer, tout proche du centre-ville et de ses services.



## Sassenage

Une grosse bâtisse et son annexe réaménagées en 3 appartements, à haute performance thermique, à très faible loyer, bien desservis (environ 5 € du m<sup>2</sup>).



## Meyllan

Réhabilitation d'un appartement. Il vient s'ajouter au quota de logements sociaux de la commune qui est carencée mais très volontaire.

## Claix

Réhabilitation d'un local commercial et réalisation d'un logement social à l'étage, avec le double objectif local affiché d'éviter le départ d'un commerce et de remédier au faible taux de logements sociaux de la commune, sans transiger sur les exigences de confort thermique et de logement des plus modestes.



Chaque année Un Toit Pour Tous-Développement acquiert et réhabilite de 20 à 25 logements à l'aide d'un panel d'aides publiques, de dons (fondations, mécénat, particuliers) et d'emprunts. Les communes peuvent participer à cet effort, en particulier celles qui ont des pénalités en raison de leur carence au regard de la loi SRU.



# 14 nouveaux logements

confiés par des propriétaires privés solidaires à Un Toit Pour Tous en 2020



Questions à Patricia Abraham-Briffod,  
propriétaire privée et solidaire

## Depuis quand confiez-vous votre logement à Un Toit Pour Tous ?

Nous avons acheté début 2021 un logement de 4 pièces à Sassenage. Les locataires doivent y rentrer très prochainement.

## Comment avez-vous eu l'idée de nous confier votre logement ?

Avec mon mari, nous avons fini de payer l'emprunt de notre maison en août dernier. J'ai 55 ans, nous n'avons pas de besoins particuliers et nous nous sommes dits que c'était le moment d'investir. Nous avons été approchés par de nombreuses sociétés nous proposant des opérations de défiscalisation grâce à la loi Pinel mais ces sociétés ne parlaient que d'argent.

En discutant avec des amis, nous avons entendu parler d'Un Toit Pour Tous. Après le premier contact avec l'association, il nous a semblé évident qu'il s'agissait de la bonne solution : nous avons envie d'investir dans un projet militant auprès d'une association sérieuse tout en

bénéficiant de la défiscalisation de nos revenus immobiliers.

Par ailleurs, nous accueillons des jeunes demandeurs d'asile le week-end depuis 4 ans, nous avons envie de prolonger cette action avec ce projet d'appartement, c'est une forme d'engagement politique. Cela nous a paru cohérent et réaliste.

Nous avons été conseillés par la chargée de captation, en lien avec les propriétaires privés : « il faut que l'appartement soit un coup de cœur ! Cela doit être un équilibre entre un projet concret et l'émotion ».

## Comment se sont passées les premières démarches pour nous confier votre logement ?

Nous avons pris contact avec l'association avant l'été et nous avons trouvé le logement en octobre. C'est allé assez vite malgré la situation sanitaire. Nous avons toujours été bien accueillis par les salariés de l'association qui nous ont consacré du temps.

Que ce soit au niveau de la démarche globale, des avantages fiscaux, de l'achat ou des conseils sur l'état du logement, nous avons été bien renseignés. La relation humaine a été très chaleureuse, nous avons même noué des liens de

grande sympathie.

## Quels étaient les freins, les questions que vous pouviez avoir ?

Notre frein principal était de trouver le bon logement. Soit les logements étaient dans notre budget mais pas dans le quartier que nous souhaitions soit nous n'avions pas de coup de cœur... Il faut mettre un peu d'énergie dans la recherche : on doit pouvoir se voir y habiter.

## Qu'est-ce qui vous a motivé à devenir un propriétaire solidaire ?

Il faut être promoteur de ce que l'on incarne. Nous sommes engagés politiquement, nous avons envie d'agir. Et puis les avantages sont appréciables : la défiscalisation des revenus immobiliers et les loyers viennent couvrir notre emprunt, pour nous c'est une opération quasi blanche au niveau financier.

Au lieu d'avoir de l'argent qui dort sur un compte à la banque, cela rend service à une famille qui en a besoin.

## Seriez-vous prête à conseiller à vos proches de nous confier leur logement (ou à retenter vous-même l'expérience) ?

Oui, sans problème !

## Quels sont les avantages pour les propriétaires ?

- Sécurisation des loyers, possibilité de souscrire une assurance contre le risque d'impayés (Visale ou autre garantie).
- Des abattements fiscaux importants (jusqu'à 85 % des revenus fonciers en conventionnant avec l'ANAH pour une durée de 6 ou 9 ans).
- Une prime de maximum 4000 € accordée au moment de la mise en location si le loyer est « très social » et jusqu'à 8 000 € de subvention de la Métropole en louant à un loyer « très social minoré ».
- Des conseils techniques et de la mobilisation d'aides financières pour

réaliser si nécessaire des travaux avant sa mise en location.

- Une aide et des conseils pour remplir la déclaration de revenus fonciers.

### Une gestion de proximité

En plus des missions classiques de gestion locative, notre AIVS® est en relation constante avec le locataire.

- Elle effectue une étude approfondie des candidatures pour adapter le loyer aux ressources du locataire et limiter ainsi le risque d'impayés.
- Elle agit pour assurer le paiement du loyer : en aidant le locataire à ouvrir ses droits (APL, CAF...), en l'accompagnant si besoin à la gestion de son budget.
- Elle veille à l'entretien du logement.



# Une Gestion Locative Adaptée

**595** ménages  
85% des locataires

**74** entrées  
**37** sorties

**Taux de mobilité**  
**9,6%**

(561 logements en location,  
54 entrées  
hors nouveau logement 1<sup>er</sup> bail 2020)

## Des ménages très modestes d'âge moyen

**48%** des  
ménages bénéficient  
de minima sociaux  
(RSA/AAH/API)

**39%** des  
ménages  
ont un emploi aux  
ressources modestes  
(+3 points/2019)

**54%** ont  
entre 30 et 50 ans  
**9%** ont - 30 ans  
**15,5%** ont 60 ans et +



**36,5%**  
de familles  
monoparentales

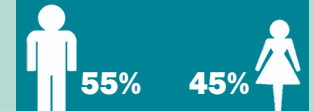
## Des ménages en situation antérieure instable

**22%**  
hébergés en structure  
d'hébergement d'insertion  
ou transitoire

**10%** en sous-location

**19,5%**  
hébergés  
chez des tiers  
(+ 4 points/2019)

**5%** en situation  
de grande  
précarité  
(rue/abri/urgence)  
(- 4 points/2019)



**32%** de  
personnes seules

## Des ménages qui payent... (au 31/12/2020)

**3,3%**  
taux d'impayés  
parc «PLAI»

**4,5%**  
taux d'impayés parc  
propriétaires  
privés

**Taux d'impayés**  
**= 4,41% dans le**  
**parc social** (source :  
Absise - Bailleurs sociaux de  
l'Isère)

Taux impayés = (dette des présents au  
31.12) / (charges + loyers quittancés  
dans les 12 mois)

**26%** de couples  
avec enfants



## Qu'est-ce que la Gestion Locative Adaptée ?

Le principe général de la GLA est de considérer toutes les dimensions du rapport locatif : entretenir avec les locataires, publics fragilisés, et les propriétaires des relations qui contribuent à la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

L'objectif, en sus des missions « classiques » attendues par un propriétaire lorsque qu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée est d'assurer une approche sociale plus affirmée des publics présentant des difficultés multiples.

### Cela se traduit par :

- une activité de suivi "rapproché et attentif" du ménage locataire tout au long de son occupation du logement, ce qui implique une adaptation constante aux difficultés concrètes exprimées et ressenties ;

- un lien dans la durée avec le propriétaire, lui assurant la rentrée des loyers et une gamme de services pour maintenir l'état du logement et la valeur du patrimoine, tout en veillant aux relations de voisinage.

### Cela requiert la conjonction de trois métiers différents :

- la gestion** qui allie à des missions classiques une approche humaine ;
- la maintenance** qui intervient directement dans les logements ;
- le pôle social** dont les travailleurs sociaux adaptent leurs interventions en fonction du besoin de suivi des ménages dans les hébergements comme dans le logement.

# Entretien avec Annie Bachelier

Responsable du pôle social de l'agence immobilière à vocation sociale Territoires®

## Quels sont les faits marquants de 2020 ?

Le confinement bien évidemment ! Les événements du mois de mars nous ont obligés à revoir notre manière de travailler : mise en place forcée du télétravail ainsi que d'un protocole sanitaire, adaptation aux besoins personnels des salariés (garde d'enfants...). L'activité a pu être maintenue, y compris les visites à domicile lorsqu'elles étaient nécessaires pour les situations d'urgence ou les ménages les plus vulnérables.

L'année a également été marquée par de nombreux mouvements au sein de l'équipe, notamment en lien avec la fin du programme LAMI (accueil de familles réfugiées syriennes) et le départ des travailleurs sociaux qui n'ont pas souhaité évoluer vers d'autres missions d'accompagnement en interne.

2020 a aussi été marquée par la finalisation de l'organisation transversale du pôle social qui était une des priorités de l'année.

## Quelles adaptations avez-vous dû mettre en place pour faire face à la crise sanitaire et continuer à assurer le service à nos publics ?

La crise sanitaire a surpris tout le monde. Il a fallu s'adapter rapidement.

Nous avons sollicité le Point Précarité Santé (POPS 38) pour l'équipe AVDL/LSA afin d'être conseillées pour mieux accompagner les ménages à distance.

Nous avons fait des attributions de logement en lien avec la Métropole et le SIAO pour des mises à l'abri d'urgence. Le dispositif « MALU » (voir p18) a pris vie « grâce » au confinement.

Nous avons organisé la distribution d'attestations en lien avec les maraudes de la Métropole et servi de relais pour la distribution alimentaire pour les ménages les moins autonomes.

Nous avons participé à la mise en place d'une aide d'urgence de la Fondation Abbé Pierre pour les ménages en impayés. Tout cela en prenant en compte les différentes contraintes de chaque salarié, liées au confinement et à la mise en place du télétravail.

Il y a également eu une charge de travail accrue sur les attributions avec un transfert de charge du FSL accès vers les bailleurs et l'arrivée de Visale. Les modifications de l'avance Locapass sont venues impacter la charge de travail des travailleurs sociaux en charge des attributions. De plus, cette évolution est intervenue en même temps que la sortie du confinement, à un moment où les attributions étaient à la hausse.

## En dehors de la réponse à la crise sanitaire, y-a-t-il eu des nouveautés ?

La mission Accompagner Vers et Dans le Logement (AVDL), pour le compte de la Métropole, a commencé en janvier. Cela représente 20 nouvelles mesures d'accompagnement à l'accès au logement

pour des ménages orientés par le SIAO.

Une nouvelle convention avec Action Logement a été signée, finançant des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) pour des ménages en emploi orientés directement par Action Logement.

En interne nos efforts ont particulièrement porté sur l'organisation du pôle social.

Notre objectif consiste à affirmer le cœur de métier du pôle social, à savoir, accompagner vers et dans le logement tout ménage en adaptant l'intervention au dispositif dans lequel le travailleur social intervient en articulant avec les partenaires extérieurs et aussi en interne avec le pôle logement.

Pour ce faire, nous avons déployé une nouvelle organisation transversale du pôle social avec un recalibrage des ratios d'accompagnement par ETP en fonction des conventions, une redéfinition des champs et des modalités d'intervention et la création d'outils de veille, de gestion et d'analyse.

Un travail très important a été fait avec les équipes : une réunion par dispositif par semaine pour travailler ensemble, co-construire, assimiler les conventions, dispositifs etc.

Nous avons également remis en place des séances régulières d'analyse de la pratique pour les travailleurs sociaux.

## Une force : l'organisation transversale du pôle social

L'équipe du pôle social de l'AIVS® Territoires se compose de 9 travailleuses sociales de formation initiale différente (assistante de service social, conseillère en économie sociale et familiale et éducatrice spécialisée) permettant ainsi d'enrichir les pratiques en croisant les regards sur les situations.

Cette organisation facilite la souplesse et la réactivité des accompagnements : les travailleuses sociales peuvent répondre aux besoins des ménages car leur activité se régule entre plusieurs missions.

Par ailleurs, elle limite l'isolement professionnel : les 5 travailleuses sociales qui interviennent sur le dispositif LSA à hauteur de 1.6 ETP prennent en charge aussi des mesures AVDL permettant ainsi de regrouper les professionnelles dans une dynamique collective efficiente. Elles ont ainsi la possibilité d'intervenir en binôme sur un accompagnement complexe du fait de difficultés relationnelles ou de façon ponctuelle. De plus, des réunions hebdomadaires permettent de co-construire des outils, d'échanger des informations, de rencontrer des partenaires (le Bald, le pôle inclusion financière du CCAS de Grenoble par exemple) et aussi d'échanger sur des situations afin de croiser les regards.

Cette organisation transversale permet aussi à chaque travailleuse sociale d'optimiser ses compétences en les mobilisant sur plusieurs dispositifs.

Enfin, du point de vue de la « gestion des flux », la prise en charge des orientations est facilitée car l'ensemble de l'équipe dispose des compétences pour prendre en charge les orientations LSA. La responsable du pôle social, lorsqu'elle confie une orientation à une travailleuse sociale prend en compte les congés à venir, anticipe les fins d'accompagnements, anticipe la charge de travail liée aux accompagnements (une ou plusieurs attributions en cours par exemple).

# 3 questions à Pascale Giraud

Responsable de la gestion locative de l'agence immobilière à vocation sociale Territoires®



## COMMENT DÉFINISSEZ-VOUS LA MISSION DE LA GESTION LOCATIVE POUR LES LOCATAIRES ?

Il s'agit d'accompagner les locataires de l'entrée à la sortie du logement dans les différentes étapes : visite d'attribution, signature du bail, état des lieux d'entrée, quittancement, état des lieux de sortie.

## QUELLES ADAPTATIONS AVEZ-VOUS DÛ METTRE EN PLACE POUR FAIRE FACE À LA CRISE SANITAIRE ET CONTINUER À ASSURER LE SERVICE À NOS PUBLICS ?

La crise sanitaire a eu un impact sur l'équipe qui a dû s'adapter au télétravail. Mais cela a eu du bon puisque nous avons pu, en contrepartie, travailler plus efficacement sur des dossiers de fond. Nous avons également recruté de nouvelles personnes qui ont apporté un nouveau souffle.

Il n'y a pas eu d'impact sur le nombre de nouveaux locataires et de baux signés, un rattrapage après le confinement du printemps a permis de retrouver l'équilibre sur l'année.

Nous avons constaté pendant la période de confinement une augmentation des signalements de problèmes de voisinage. Nous avons traité chaque signalement en lien avec les syndicats et les locataires. Nous avons adapté une graduation pour chaque réponse et nous nous déplaçons sur place s'il le faut en duo (chargé de gestion et travailleur social).

Et pour les propriétaires privés nous ayant confié leur logement ?

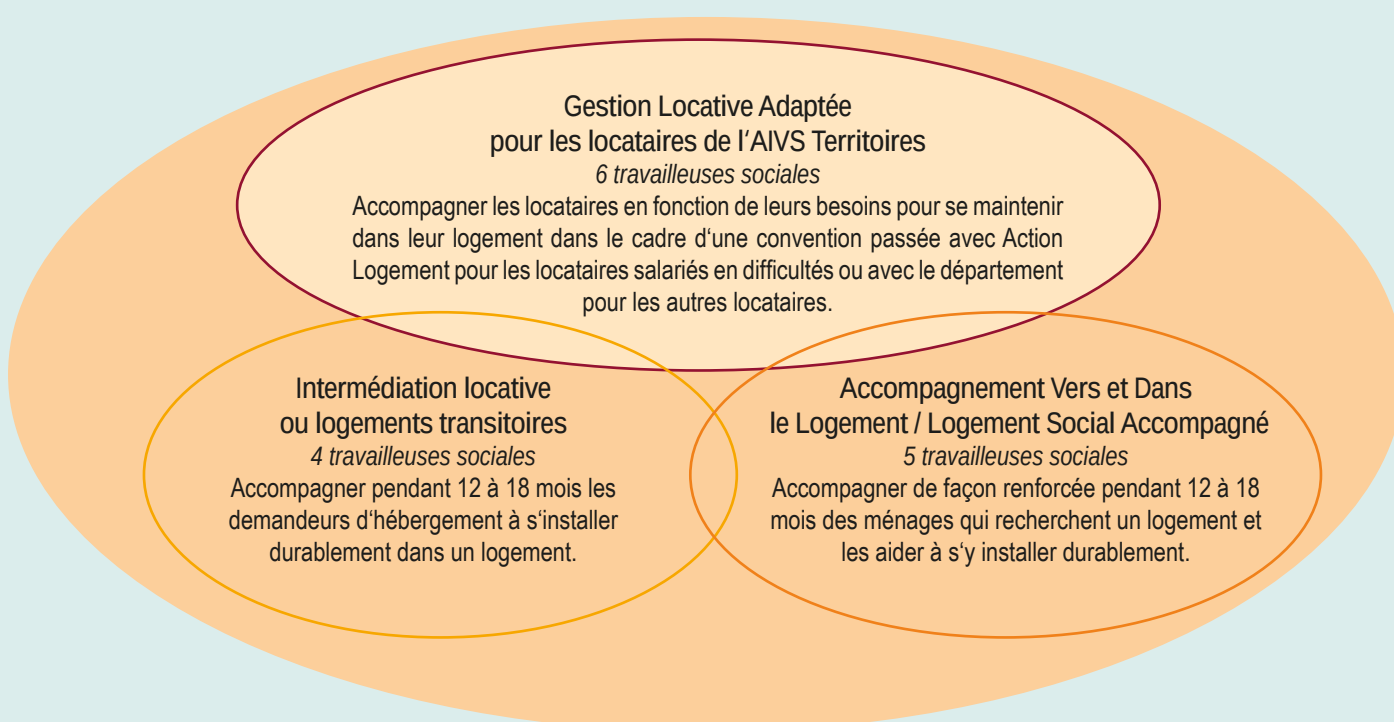
Nous avons remis en place une réunion avec les propriétaires privés. Cette réunion a eu lieu en visioconférence et a permis d'apporter un meilleur service :

- nous nous sommes engagés à répondre dans un délai de 48h maximum à toutes les sollicitations des propriétaires ;
- un espace dédié aux propriétaires privés a été mis en place sur notre site internet, permettant d'apporter un premier niveau d'information ;
- les informations sur les règlements sont communiquées de manière mensuelle plutôt que trimestrielle.

## AVEZ-VOUS UNE BELLE HISTOIRE À TRANSMETTRE ?

J'adore faire les visites d'attribution. Il y a quelques semaines, j'ai accompagné un monsieur avec ses deux filles. Il était tellement heureux d'avoir enfin un T4, son loyer était raisonnable et chaque membre de la famille allait enfin avoir sa chambre.

Il avait vraiment l'air radieux, cela faisait plaisir à voir, son bonheur était contagieux.





# Développer des solutions d'urgence

Zoom sur les dispositifs LASUR et MALU



L'association Un Toit Pour Tous s'est engagée depuis 2016 à soutenir des initiatives citoyennes (collectifs ou associations) dans l'accueil digne et durable de ménages migrants qui ne trouvent pas de réponse dans les dispositifs actuels d'hébergement ou de logement.

En lien avec ces différents collectifs et partenaires, Un Toit Pour Tous permet, en mobilisant différents salariés de l'association :

- de proposer un logement en sécurisant les bailleurs et propriétaires privés dans la mise à disposition des logements d'attente,
- d'assurer la gestion locative du logement (TERRITOIRES AIVS®) pour les collectifs et associations : paiement des loyers et charges locatives, souscription et gestion des contrats de fluides et assurances, visites techniques et liens avec bailleur ou propriétaire,

- d'apporter un soutien dans la gestion des dons par la mise en place, l'accompagnement et le suivi à la collecte de dons,
- de faire le suivi comptable et d'en faire un rapport régulier,
- d'apporter une expertise dans l'accompagnement social.

Depuis 5 ans, le dispositif LASUR a fait la preuve de son intérêt ; grâce à l'appui des citoyens, en permettant l'accès à un hébergement stable et sécurisant. Les ménages qui n'ont pas accès au droit commun dans l'immédiat, sont mis à l'abri et peuvent mener des démarches de recours aux droits.

Les différents collectifs s'inscrivent de plus en plus dans une démarche de coordination et une coopération sur différents territoires, avec la volonté de partager des expériences ou des pratiques, des solutions opérationnelles immédiates, notamment dans l'équipement des logements ou le partage d'informations utiles.

**Le dispositif, avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre et de Grenoble Alpes Métropole a permis d'accueillir entre 2016 et fin 2020, 53 ménages représentant plus de 177 personnes dont environ 50% d'enfants.**

## En 2020

L'activité 2020 de LASUR a été marquée par la réorganisation de l'équipe en charge du dispositif.

Les efforts de 2019, concentrés sur le fonctionnement de l'activité opérationnelle de LASUR, poursuivis en 2020 ont permis de stabiliser le dispositif : appui des collectifs et des ménages, gestion des logements, équilibrage des budgets des collectifs etc. ce qui a permis de pouvoir accueillir de nouveaux collectifs et de nouveaux ménages.

L'activité a été soutenue avec l'aboutissement de 6 sorties positives et 8 entrées avec la création de 5 nouveaux collectifs. Ces nouvelles entrées représentent 32 personnes, dont 15 enfants.

## Liste des collectifs

**Métro** : APARDAP, Réfugiés Bienvenue, RESF 38 Ampère, RESF 38 Eaux Claires, Soutien et solidarité Seyssins, Logement solidaire Seyssinet, Coloc solidaire et Coup de pouce (2 colocations de jeunes majeurs isolés). Certains collectifs financent plusieurs logements.

**Hors Métro** : Oisans solidaire, Pour un Temps (Tullins), APARDAP (Saint Marcellin), Accueillir ensemble en Chartreuse (Saint Laurent du Pont).

## Crise sanitaire COVID-19 : un nouveau dispositif concerté de Mise A L'abri d'Urgence dans la métropole grenobloise

Un Toit Pour Tous a été sollicité par le biais de sa structure de gestion locative Territoires AIVS® pour participer à une opération de mise à l'abri de personnes en situation sanitaire très préoccupante.

Dès le confinement du printemps 2020, Grenoble-Alpes Métropole et deux acteurs associatifs ont mis en place sur le territoire métropolitain un dispositif de mise à l'abri d'urgence, qui vient en complément de l'action de l'État. Cela a donné lieu à la signature en avril d'une convention entre Grenoble Alpes Métropole et les 2 associations Le Habert-Hébergement Saint Paul et Territoires AIVS®.

5 logements permettant de loger 19 personnes ont été mobilisés en 3 mois. Les ménages ont été identifiés par la Métropole dans le cadre des maraudes ou de signalement de squats et ont été privilégiés en raison de leur situation sanitaire très préoccupante. Le premier ménage a pu entrer dans le logement dès la fin avril, le deuxième début mai et 3 autres en juin et juillet.

Territoires AIVS® est en charge de la Gestion Locative Adaptée et Le Habert-Hébergement Saint-Paul de l'accompagnement social. La participation financière et opérationnelle de Grenoble-Alpes Métropole est mobilisée pour le bon fonctionnement global du dispositif, tant sur la partie relative au logement que sur celle relative à l'accompagnement social.

Les logements ont été trouvés par la Métropole auprès de trois bailleurs sociaux : SDH, CDC Habitat et Pluralis, à Grenoble, Saint-Martin d'Hères et Eybens.

La mise à l'abri et l'accompagnement seront poursuivis jusqu'à ce que la situation des ménages puisse aboutir à un accès au logement dans un délai variable selon les situations mais limité à 3 ans maximum.

# 2020, une forte mobilisation des salariés et bénévoles

2020 constitue un tournant important dans la décision de recentrer le développement de nos actions sur les activités historiques d'Un Toit Pour Tous : l'observation du phénomène du mal-logement et la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes pour le combattre, la production de logements très sociaux dans le diffus et la gestion locative adaptée.

2020 entérine la fin de la gestion des résidences sociales, décidée courant 2018, et la forte baisse programmée de notre engagement pluriannuel sur le programme LAMI (accueil de ménages réfugiés syriens dans le cadre du programme de réinstallation de l'État).

Ce recentrage s'accompagne d'un projet de développement ambitieux dont la feuille de route est entérinée dans le « projet associatif 2021-2025 », travaillé tout au long de l'année 2020 en associant étroitement les équipes de salariés et les bénévoles.

Ces évolutions ont eu deux effets majeurs pour les équipes salariées.

D'une part elles ont entraîné d'importants mouvements de personnel : au turn over classique, s'ajoute des départs programmés liés à la fin des deux activités majeures évoquées. A contrario, de nombreux recrutements ont eu lieu pour le développement d'autres activités du pôle social et de la mission patrimoine.

D'autre part ces évolutions ont impliqué de nombreux changements dans l'organisation de nos activités : évolution de fiches de poste, développement de la stratégie informatique pluriannuelle, développement de nouveaux outils et procédures etc. Les salariés se sont également mobilisés pour la définition du projet de réaménagement de nos locaux qui sera réalisé à l'été 2021 (refonte de l'accueil et amélioration des espaces et lieux de pause).

Inévitablement 2020 est très marquée par le COVID 19 obligeant une adaptation continue aux contraintes professionnelles et personnelles ainsi qu'aux protocoles sanitaires pour maintenir le lien avec nos usagers, et même développer de nouvelles formes de réponses. Une enquête téléphonique a été menée auprès de tous les locataires en impayé dans la première période de confinement pour déployer une aide d'urgence de la Fondation Abbé Pierre. Un dispositif de mise à l'abri d'urgence de cinq familles à la rue a été créé en plein confinement en lien avec Grenoble Alpes Métropole et l'association le Habert.

Le télétravail, encore peu présent au sein de notre organisation, a dû se généraliser de manière contrainte et brutale. Cela a demandé d'importants investissements informatiques et l'évolution des relations de travail entre les salariés. À l'été 2020 une enquête menée auprès de tous les salariés a permis de recueillir de larges retours d'expérience pour définir les modalités de télétravail pérennes à entériner dans notre accord cadre appelé à évoluer en 2021.



Le développement des modalités de travail à distance a également permis de faire aboutir notre projet de séminaire annuel partenarial autour du mal-logement en Isère : grand succès avec plus de 300 participants à la semaine de webinaires.

Les bénévoles ont vu leurs activités particulièrement contraintes mais se sont fortement mobilisés pour adapter leurs interventions. Exemple emblématique, des protocoles sanitaires ont été spécifiquement mis en place pour organiser la reprise rapide des permanences d'accueil DALO/DAHO annulées pendant le premier confinement.

À ce jour la crise sanitaire a peu impacté les fondamentaux de nos activités qui ont poursuivi leur développement en 2020. Activités qui probablement et malheureusement deviendront encore plus nécessaires dans les années à venir pour contrer les impacts durables que cette crise va engendrer pour les plus vulnérables de nos concitoyens.

En revanche la crise, combinée aux fortes évolutions de notre organisation, a fortement mobilisé les salariés, en interaction avec de nombreux bénévoles et administrateurs. Je tiens à remercier l'engagement et l'agilité de chacun, pour le développement de nos actions envers les plus vulnérables dans les années à venir. Je tiens aussi à souligner l'implication du collectif Comité de direction dans la réflexion et la mise en œuvre de chacune des évolutions, en lien étroit avec nos administrateurs particulièrement actifs et soutenant.

Je souhaite également remercier les salariées membres de la délégation du CSE qui – dans leur mission essentielle et délicate – ont été très fortement mobilisées pour nous transmettre d'utiles alertes, travailler sur chaque évolution des protocoles sanitaires, etc.

Une partie importante de ces efforts, immergés en 2020, commence à produire des résultats visibles dans la qualité de nos actions en ce début 2021. En espérant que les temps prochains soient plus propices aux interactions collectives dont nous avons tous besoin.

Arthur Lhuissier, directeur d'Un Toit Pour Tous

# Une année particulière pour nos bénévoles

**L'année a été compliquée pour les bénévoles d'Un Toit Pour Tous. Le confinement et les règles sanitaires qui ont suivi ont perturbé le fonctionnement de nombreux groupes. Tous ont fini par s'adapter et les activités ont repris avec l'espoir de revenir au fonctionnement d'avant la crise le plus vite possible**

## Groupe DALO, appliquer la loi "Droit Au Logement Opposable"



À la suite du confinement de mars 2020, les permanences se sont arrêtées jusqu'à juin mais pas les demandes de la part du public. Quelques dossiers urgents ont été traités par téléphone et le groupe a repris les permanences à la Maison des Associations en adaptant les conditions d'accueil (uniquement sur rendez-vous, respect des mesures sanitaires...). Après un nouvel arrêt dû au confinement du mois d'octobre, des permanences DAHO, répondant aux demandes les plus urgentes ont été rapidement remises en place dans les locaux d'Un Toit Pour Tous, toujours sur rendez-vous. 3 bénévoles âgés se sont arrêtés. 8 bénévoles assurent désormais les permanences DALO/DAHO uniquement sur rendez-vous dans les locaux d'Un Toit Pour Tous tous les lundis et peuvent recevoir jusqu'à 8 personnes par après-midi.

## Groupe des Bricoleurs, aider les personnes isolées à s'approprier leur logement

Sollicité par l'ensemble des travailleurs sociaux de Grenoble et sa région, le groupe des bénévoles bricoleurs apporte aide et conseils à toute personne à faibles ressources ou isolée qui souhaite entreprendre des petits travaux de bricolage dans son logement. Après un temps d'arrêt au premier semestre, le groupe a pu réaliser une dizaine d'interventions en 2020 grâce à 6 bénévoles, tout en respectant les consignes sanitaires.

## Groupe Mécénat, collecter pour soutenir

En 2020, l'action du groupe mécénat c'est 14 partenariats actifs sur des projets de réhabilitation ou de soutien aux publics accueillis et un plan d'urgence mis en place spécifiquement pour répondre à la crise sanitaire. L'ensemble de ces fonds a été utilisé pour : l'accompagnement des publics, la réhabilitation de logements ou la mise en place des priorités associatives (interpellation, actions innovantes, information...)

## Groupe Web, sensibiliser et interpeller sur le mal-logement

Le groupe, qui se réunit chaque semaine, **est resté actif toute l'année**, permettant ainsi une continuité de la diffusion de l'information numérique. Un nouveau bénévole a même rejoint le groupe. Une soixantaine d'articles ont été publiés cette année dans la rubrique « actualités » sans oublier les revues de presse et les partages d'infos sur les réseaux sociaux. Limitées pendant un temps à un format de visioconférence, les réunions ont pu reprendre en présentiel ou en format mixte pour le plus grand bonheur des membres du groupe.

## Groupe GAST, apporter un appui et un soutien techniques

Le groupe de 7 bénévoles s'est réuni virtuellement 10 fois dans l'année et a continué les réceptions de logement avec une fréquence très variable en fonction de l'avancement des chantiers très perturbés pendant le premier confinement. Une vingtaine de logements ont été réceptionnés sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole et le Pays Voironnais étendu à la basse vallée de l'Isère. Compte tenu des contraintes sanitaires le nombre de bénévoles est limité à 3 ou 4 au maximum présents.

*Groupe AG Copro,***participer pour représenter l'association Un Toit Pour Tous et l'informer en retour**

Le groupe n'est plus vraiment actif du fait de la disparition des assemblées générales de copropriété en présentiel. 3 bénévoles sont restés malgré tout très mobilisés pour compléter les bulletins de vote des AG et tenter de proposer un nouveau fonctionnement pour s'adapter à la situation actuelle.

*Groupe LAMI,***accueillir et soutenir des familles réfugiées**

Entre début 2017 et fin 2020, Un Toit Pour Tous s'est engagé dans un programme de réinstallation de réfugiés venus de Syrie et d'Afrique sub-saharienne. 64 familles ont été accueillies et plus d'une centaine de bénévoles se sont engagés afin de les aider à s'installer et à s'insérer dans leur quartier et/ou leur commune.

Le groupe a été très impacté par la crise sanitaire liée au COVID, notamment dans les rencontres régulières entre bénévoles, les cours de français, les impossibilités de déplacement etc. Les bénévoles ont malgré tout continué à accompagner les familles, soutien scolaire renforcé, aide pour l'accès aux devoirs, explication des consignes sanitaires, accès aux soins, aux masques ... Il y a même eu la possibilité pour certains d'accéder à du travail pendant cette période si particulière.

**L'accompagnement des dernières familles par les salariés d'Un Toit Pour Tous s'est terminé en mars 2021.** Mais des bénévoles ont continué à entretenir des relations avec les familles, des liens d'amitié se sont créés.



## Communication et animation

*Interpeller, informer, sensibiliser... et s'adapter !*

Le service communication-animation s'est lui aussi adapté et s'est fondamentalement tourné vers le numérique.

L'important étant de garder le contact avec tous, le site internet est devenu le centre de la diffusion des informations. Cependant, notre public ne consultant pas forcément le site toutes les semaines, les newsletters numériques se sont développées auprès des bénévoles, des donateurs et mécènes, des propriétaires privés, des partenaires institutionnels et associatifs et des salariés.

La communication sur les réseaux sociaux s'est elle aussi amplifiée afin de toucher un public toujours plus large sur Facebook et LinkedIn.

En attendant le retour à la normale, les conseils d'administration et les assemblées générales ont eux-aussi eu lieu en visioconférence.

+ de 3 000  
personnes contactées

86 newsletters  
différentes adaptées à  
nos publics

1 002 abonnés  
à notre page Facebook

214 abonnés  
à notre page LinkedIn

TEMPS DE  
BÉNÉVOLAT

6 457 HEURES AU  
SERVICE DE L'ASSOCIATION

4,25 EQUIVALENTS  
TEMPS PLEIN BÉNÉVOLE





# Bilan financier

## Résultats nets de chaque structure, validés par les commissaires aux comptes

Association Un Toit Pour Tous : excédent de 29.815 €  
 Association Territoires AIVS : excédent de 167.113 € (dont 115 K€ de résultat LAMI)  
 Association OHL : déficit de 20.370 €  
 Société coopérative UTPT – Développement : excédent de 73.198 €  
 (provisoire – en attente corrections et validation du commissaire aux comptes)

**Résultat combiné : excédent de 261.393 €**

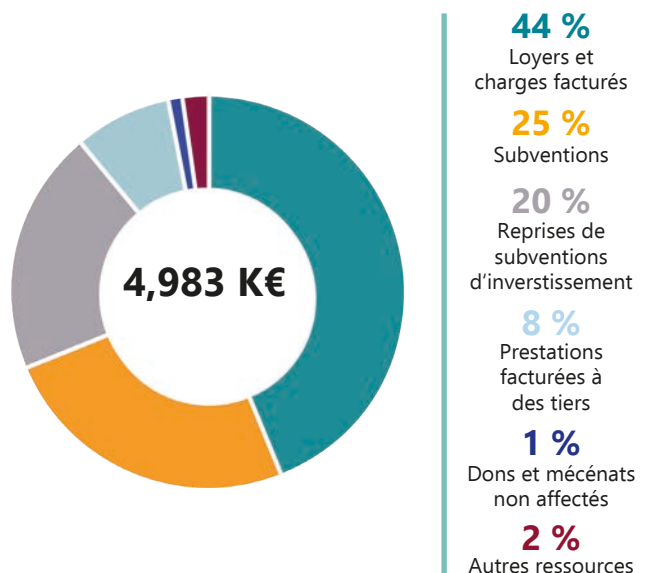
*Avertissement*  
 Les comptes ci-après présentent une combinaison des comptes des 4 structures de l'ensemble UTPT, c'est-à-dire en éliminant les refacturations internes à l'ensemble, permettant d'affecter toutes les dépenses et recettes aux principales fonctions : logement, accompagnement social, études, ...  
 Cette combinaison est exacte, mais n'est pas validée par le commissaire aux comptes.

## Nos ressources combinées et leur utilisation

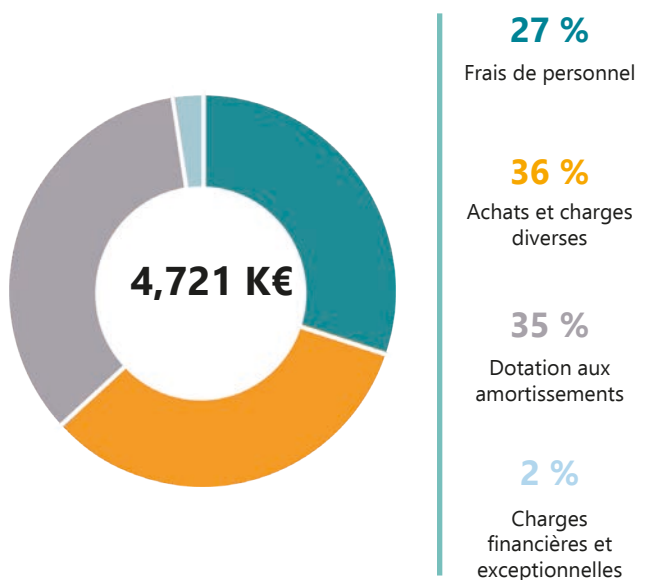
Les ressources annuelles se montent à 4,98 millions d'euros en 2020. Les loyers et charges facturés aux locataires représentent la part principale des ressources (2,20 M€), devant les subventions de fonctionnement (principalement pour l'accompagnement social) (1,24 M€) et celles reprises de l'investissement (aides aux acquisitions et aux travaux) (0,99 M€).

Ces ressources sont utilisées pour la rémunération du personnel (1,29 M€, non compris salaires et charges de personnel réimputés en investissement, soit 0,28 M€), principalement pour la vingtaine de salariés de l'Agence immobilière à vocation sociale, pour les charges courantes (1,75 M€, dont 0,07 M€ réimputés en investissement) (principalement l'entretien, les taxes foncières et les charges des plus de 400 logements de la coopérative, mais aussi les locaux du Stratège et les frais divers de gestion), pour l'amortissement des acquisitions et des travaux des logements (1,64 M€), pour les charges financières et exceptionnelles (0,09 M€).

### Nos ressources



### Leur utilisation



## Les ressources issues de la générosité

Les ressources issues de la générosité en 2020 se sont élevées à 161 K€, dont 55 K€ par plus de 170 particuliers pour l'ensemble des activités de l'ensemble UTPT, dont 59 K€ réunis par les collectifs Lasur pour financer les loyers de familles précarisées (en forte augmentation par rapport à 2019) et dont 46 K€ par des entreprises mécènes et des fondations. Ce montant ne comprend pas les 99 K€ apportés par la Fondation Abbé Pierre : dispositif Lasur / rapport DALO-DAHO / réunions 12-14 / fonds d'urgence de 45 K€ pour les ménages affectés par la crise sanitaire.

Ces ressources issues de la générosité sont destinées à financer des actions soit selon la volonté des donateurs (soit 101 K€, dont 13 K€ pour la réhabilitation de logements, 29 K€ pour l'accompagnement des publics et 59 K€ pour les collectifs Lasur), soit selon les priorités associatives (60 K€ : information et interpellation, réseau de bénévoles, montée en compétences, actions innovantes).

# Bilan simplifié de la coopérative Un Toit Pour Tous-Développement en 2020

NB : les 3 associations gèrent très peu de patrimoine, principalement mobilier, mais l'association Un Toit Pour Tous détient des participations financières importantes dans le capital de la coopérative (9191 parts sociales) et dans la SCI Le Stratège, propriétaire des locaux à Echirolles (323 K€), financées par les dons, mécénats et résultats annuels des 30 années d'existence de l'association.

en milliers d'euros

| ACTIF                                   | 2020<br>(net) | 2019<br>(net) |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                 |               |               |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>    | <b>11 538</b> | <b>10 578</b> |
| Baux emphytéotiques ou à réhabilitation | 11 538        | 10 578        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>      | <b>24 063</b> | <b>23 609</b> |
| Terrains                                | 121           | 121           |
| Constructions                           | 21 834        | 21 654        |
| En cours                                | 2 099         | 1 834         |
| <b>Immobilisations financières</b>      | <b>2</b>      | <b>2</b>      |
|                                         |               |               |
| <b>TOTAL I</b>                          | <b>35 603</b> | <b>34 189</b> |
|                                         |               |               |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                  |               |               |
| Créances usagers et comptes rattachés   | 113           | 92            |
| Autres créances (subventions)           | 3 342         | 2 986         |
| Valeurs immobilières de placement       | 0             | 0             |
| Disponibilités                          | 4 090         | 2 666         |
| Charges constatées d'avance             | 138           | 110           |
|                                         |               |               |
| <b>TOTAL II</b>                         | <b>7 683</b>  | <b>5 854</b>  |
|                                         |               |               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II)</b>             | <b>43 286</b> | <b>40 043</b> |

| PASSIF                                                 | 2020<br>(net) | 2019<br>(net) |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                |               |               |
| Capital social                                         | 2 000         | 1 500         |
| Réserve légale                                         | 230           | 227           |
| Réserves statutaires                                   | 453           | 453           |
| Report à nouveau                                       | 187           | 670           |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                          | <b>85</b>     | <b>20</b>     |
| Subventions d'investissement                           | 22 591        | 21 827        |
| <b>TOTAL I</b>                                         | <b>25 546</b> | <b>24 697</b> |
| <b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES TOTAL II</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
|                                                        |               |               |
| <b>DETTES</b>                                          |               |               |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 16 031        | 13 933        |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 602           | 497           |
| Avances et acomptes sur commandes en cours             | 0             | 0             |
| Fournisseurs et comptes rattachés                      | 478           | 502           |
| Dettes fiscales et sociales                            | 10            | 32            |
| Dettes sur immobil. et comptes rattachés               | 538           | 268           |
| Autres dettes                                          | 81            | 114           |
| Produits constatés d'avance                            | 0             | 0             |
| <b>TOTAL III</b>                                       | <b>17 740</b> | <b>15 346</b> |
|                                                        |               |               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>                        | <b>43 286</b> | <b>40 043</b> |

**Le bilan 2020 est sain avec un fonds de roulement long terme important à 6,6 M€,** nécessaire pour pouvoir attendre l'encaissement des subventions associées aux opérations (3,2 M€ de créances).

Les immobilisations incorporelles (baux à long terme) et corporelles (pleine propriété), soit 35,6 M€, progressent de 1,4 M€, principalement du fait des nouveaux logements pris à bail auprès de l'EPFL du Dauphiné.

Ces investissements sont principalement financés par des subventions publiques (État, Département, Métropole, communes) et privées (FAP, mécénat), des avances en compte courant de Pluralis (dettes diverses) et des prêts CDC. En 2020 l'encours de dette est en hausse à 16,6 M€

dont 2,5 M€ à court terme (prêt BFCC) et comprenant des « prêts haut de bilan bonifiés » de la CDC pour 1,1 M€. La trésorerie est en hausse à 4,1 M€, beaucoup d'acquisitions ayant été signées fin 2020, mais payées début 2021.

**Le total des fonds propres d'Un Toit Pour Tous-Développement s'élève à 25,5 M€.**

Le résultat provisoire de 84,8 K€ (en attente de validation par le CAC) est en hausse par rapport à 2019, sans plus-value exceptionnelle liée à la vente d'un logement.

# Merci à nos partenaires publics et privés en 2020



**CSE HP Inc**



**absise** | les bailleurs sociaux de l'Isère



Être humain !



# Merci à nos bénévoles, adhérents, donateurs et partenaires



**UN TOIT POUR TOUS**  
17B avenue Salvador Allende  
38130 Echirolles  
Tel : 04 76 09 26 56  
[www.untoitpourtous.org](http://www.untoitpourtous.org)