



PARTENAIRE  
DE LA FONDATION  
ABBÉ PIERRE

# Dossier de presse



**Inauguration de 3 logements très sociaux  
7 rue de Verdun à Claix**

**24 novembre 2022**

## Un Toit Pour Tous

L'association Un Toit Pour Tous est née il y a 30 ans (1992) avec pour objectif de **lutter contre le mal-logement en Isère, avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre.**

Un Toit Pour Tous en 2021 c'est 191 adhérents : 5 associations et 186 personnes physiques (dont 60 adhérents actifs) qui agissent au côté d'une équipe de 43 professionnels expérimentés.

Un Toit Pour Tous, c'est aussi une association qui démontre que des solutions sont possibles pour loger les familles à très faibles ressources grâce à :

- la coopérative foncière solidaire Un Toit Pour Tous-Développement (UTPT-D) qui achète des logements anciens, les rénove et pratique des loyers très faibles (loyers des logements PLAI).
- l'Agence immobilière à vocation sociale (Territoires) qui gère des logements destinés à des familles très modestes et accompagne les ménages.

Un Toit Pour Tous, c'est 705 logements gérés fin 2021 (dont 428 logements PLAI, 234 de propriétaires privés qui par convention acceptent de les louer comme logements sociaux ou très sociaux) et plus de **2054 personnes logées et accompagnées sur l'année.**



## Contexte général et objectifs de l'opération

L'opération présentée s'intègre dans la politique conduite par Un Toit Pour Tous-Développement, tendant à favoriser l'insertion par l'habitat des personnes et des familles défavorisées.

Un Toit Pour Tous-Développement peut ainsi produire des logements financés uniquement par Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) en diffus. La coopérative foncière solidaire achète en direct (ou signe un bail à réhabilitation) et rénove des logements très majoritairement dans des copropriétés classiques, dans des quartiers attractifs, afin de favoriser la mixité sociale et culturelle.

Ces logements sont loués avec un bail de location de droit commun à des personnes à faibles revenus. Ces personnes relèvent toutes du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI) et sont orientées par les commissions sociales intercommunales.

L'objectif est de favoriser l'insertion des locataires :

- en leur donnant les droits et les devoirs d'un locataire ordinaire, assumant le paiement régulier du loyer, l'assurance du logement et son entretien
- en leur donnant un logement permanent
- en sélectionnant des logements dans des quartiers et des copropriétés favorables à l'insertion des ménages accueillis
- en favorisant la mixité sociale, culturelle, et en développant ainsi une offre complémentaire à celle des organismes HLM

Le financement de chacune de ces opérations d'acquisition-amélioration est assuré par des subventions provenant de structures publiques (État, Département, EPCI), privées (Fondation Abbé Pierre) et par des emprunts (Caisse des dépôts et consignations).

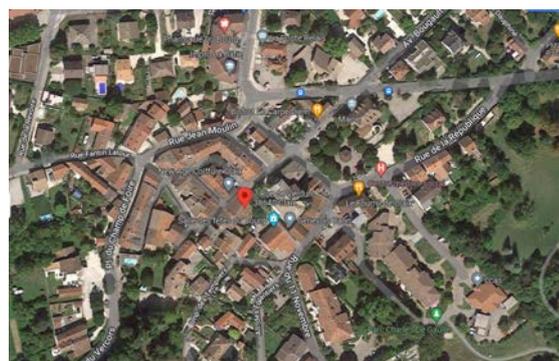
Par ailleurs, l'association Un Toit Pour Tous affecte des sommes issues de la générosité privée dans des opérations développées par UTPT-Développement.

# Description de l'opération

## 1. Situation et caractéristiques du quartier :

L'opération produite se situe au centre-bourg de la commune de Claix. Au centre du village de nombreux commerces et services sont accessibles : mairie, poste, pharmacie, épicerie, boulangerie etc.

La ville dispose de quatre établissements scolaires dont un collège. Des équipements sportifs et culturels sont à proximité de l'opération. Le secteur est également desservi par les transports en commun : la ligne 17 Le Gua - Grenoble Victor Hugo, la ligne 21 Claix Pont Rouge - Seyssins le Prisme et les lignes 47 et 48 qui sont connectées aux principaux pôles de correspondances et autres lignes du réseau TAG.



## 2. Caractéristiques de l'ensemble immobilier :

Les logements produits sont au sein d'un bâtiment d'habitation (R+2) qui accueille également un commerce, une salle paroissiale en plus de ces 3 logements. Le bâtiment est mitoyen sur la façade sud-ouest. Les logements se situent aux 1er et 2ème étages. Ils font partie d'une copropriété qui s'est constituée récemment. Une aire de stationnement a également été aménagée au sein de la copropriété afin de pallier aux difficultés pour se garer.

Cette maison avant travaux était dans un mauvais état général. Elle a été entièrement rénovée, réaménagée et isolée thermiquement.

## 3. Nature des principaux travaux réalisés :

Le projet a consisté à réaliser 3 logements avec dépendances. Le rez-de-chaussée a été séparé en trois parties : une partie pour les caves des logements, une partie pour la réserve du local commercial et la dernière partie pour le local paroissial. Le 1er étage accueille un logement de type 4, de 91,32 m<sup>2</sup> de surface habitable. Il est composé d'un séjour cuisine avec 3 chambres, SDB et d'un WC séparé. Le 2ème étage a été divisé en deux parties afin de créer 2 logements de type 3. Le premier logement de 61.93 m<sup>2</sup> de surface habitable, est composé d'une grande pièce de vie avec 2 chambres, SDB et d'un WC séparé. Le second logement de 48.59 m<sup>2</sup> de surface habitable, est composé d'un séjour, une cuisine, de 2 chambres, SDB et d'un WC séparé.

### Programme détaillé :

- Démolition de murs non porteurs (SDB et comble), dépose de faïences, des sols (carrelage, moquette...) et de l'ensemble des éléments de la SDB, WC et divers éléments
- Reprise de l'enduit des façades
- Remise en état de la couverture et éléments de la charpente
- Fourniture et pose de laine de verre déroulée au sol du comble et d'une trappe isolée pour accéder au comble
- Reprise maçonnerie en sous-œuvre
- Doublage de l'ensemble des parois froides donnant sur l'extérieur
- Fourniture et pose de nouvelles menuiseries extérieures 4/16/4, d'une nouvelle porte d'entrée anti-effraction
- Création de cloisons séparatives (R+1 et R+2)

- Mise en place d'un système de VMC simple-flux hygroB (WC/SDB/cuisine) dans chaque logement
- Modification de l'ensemble des sanitaires (receveurs, WC, meubles avec vasque, éviers...) et création des réseaux d'évacuation et d'alimentation
- Création et remise aux normes de l'installation électrique (norme NFC 15-100) et éclairage des parties communes
- Fourniture et pose d'une chaudière à condensation avec radiateurs, de 3 sèche-serviettes et remise aux normes du réseau gaz
- Réglage et mise en jeu de l'ensemble de portes intérieures de communication
- Nouveaux agencements de placard et dressings
- Reprise de l'ensemble des finitions intérieures : carrelage, faïences, peintures...
- Remplacement des parquets existants par des sols PVC

#### 4. Bilan thermique :

Classement bilan thermique avant travaux : **G 511 Kwep/m<sup>2</sup>/an**

Classement bilan thermique prévisionnel après travaux :

- **C** 112 Kwep/m<sup>2</sup>/an pour le T4
- **B** 87 Kwep/m<sup>2</sup>/an pour le T3 Sud
- **C** 141 Kwep/m<sup>2</sup>/an pour le T3 Nord

## Montage financier

### CHARGES (en TTC)

I - Charges directes affectées à l'action	
<b>ACHATS</b>	
Prix d'acquisition	220 000,00 €
montant de la décote EPFL	70 400,00 €
Coût opérateur	149 600,00 €
Frais d'acquisition	16 300,00 €
<b>Total charge foncière opérateur</b>	<b>165 900,00 €</b>
<b>CALCUL DU PRIX DE REVIENT OPERATEUR</b>	
Charge foncière	165 900,00 €
Travaux	352 370,00 €
Conduite d'opérations	17 389,00 €
Direction d'investissement	4 757,33 €
Maîtrise d'œuvre	29 100,00 €
Prix de revient	569 516,33 €
Prix de revient sans décote	639 916,33 €
<b>PRIX DE REVIENT (en TTC)</b>	<b>569 516,33 €</b>

### PRODUITS (en TTC)

I - Ressources directes affectées à l'action	
<b>RESSOURCES PROPRES</b>	
<b>Subventions</b>	<b>298 135,08 €</b>
État	115 440,00 €
Conseil départemental	33 600,00 €
Grenoble Alpes Métropole	28 410,08 €
Fondation Abbé Pierre	50 685,00 €
Commune de Claix	70 000,00 €
<b>Prêts</b>	<b>216 381,25 €</b>
Caisse des Dépôts 40 ans	134 966,87 €
Caisse des Dépôts 50 ans	81 414,38 €
<b>Fonds Propres</b>	<b>55 000,00 €</b>
Un Toit Pour Tous - Développement	55 000,00 €
<b>TOTAL DES RESSOURCES (en TTC)</b>	<b>569 516,33 €</b>



# La Gestion Locative Adaptée (GLA)

## MODE D'ATTRIBUTION DU LOGEMENT

Territoires AIVS® attribuera le logement à un ménage aux ressources modestes selon les modalités définies par la conférence intercommunale du logement. Il s'agit de la coopération métropolitaine, pilotée par Grenoble Alpes Métropole.

## MODE DE GESTION

La Gestion locative adaptée consiste en une activité de gestion de proximité adaptée aux publics fragilisés comportant un suivi individualisé et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement. L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire. Cette mission est assurée par l'Agence immobilière à vocation sociale TERRITOIRES AIVS®.

La GLA allie :

- les missions classiques attendues par un propriétaire lorsque qu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée
- et une gestion de proximité « rapprochée et attentive » adaptée aux publics fragilisés comportant un suivi individualisé et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement.

Les engagements de TERRITOIRES AIVS® vis-à-vis des locataires :

- un suivi administratif afin de garantir les accès aux droits (CAF, FSL, la garantie des loyers impayés...)
- un suivi financier rapproché en cas de retards de paiements et impayés ;
- la mise en place « d'un projet locataire » selon le degré de besoin exprimé et des difficultés rencontrées (soutien et accompagnement social) ;
- un suivi technique du logement en cas de problèmes signalés par l'occupant ;
- une visite technique annuelle qui vise à vérifier le bon entretien du logement et le bon usage des équipements ;
- la possibilité de faire appel aux services de bénévoles bricoleurs.

## Montant du loyer

Dans cette opération, TERRITOIRES AIVS® appellera pour le T4 un loyer de 470,48€ par mois qui se décompose comme suit : prix du loyer au m<sup>2</sup> : 4,91€ x 95,82 m<sup>2</sup> surface utile du logement.

Pour le T3 Sud : un loyer de 313,14 € par mois qui se décompose comme suit :  
prix du loyer au m<sup>2</sup> : 4,91€ x 63,78 m<sup>2</sup> surface utile du logement.

Pour le T3 Nord : un loyer de 249,67 € par mois qui se décompose comme suit :  
prix du loyer au m<sup>2</sup> : 4,91€ x 50,85 m<sup>2</sup> surface utile du logement.

Le décompte de charges appelé auprès des locataires se décompose comme suit :

	Charges locatives	Chauffage individuel	Eau chaude collective	Entretien chaudière	Taxe ordures ménagères	Total
T4	Néant	63 €	15 €	6,46€	10€	84,46€
T3 Sud	Néant	32 €	10.70 €	6,46€	10€	49,16€
T3 Nord	Néant	43 €	9.90 €	6,46€	10€	59,46€

# TOTAL

LOYER + CHARGES :

T4 : 470,48 + 84,46 = 554,94 €

T3 SUD : 313,14 + 49,46 = 362,6 €

T3 NORD : 249,67 + 59,46 = 309,13€

# Avant les travaux



# Après les travaux





## Un Toit Pour Tous

17B avenue Salvador Allende - 38130 Échirolles

Contact presse :

Stéphanie ROUANET : 07 50 54 77 43

s.rouanet@untoitpourtous.org

[www.untoitpourtous.org](http://www.untoitpourtous.org)



**Ensemble,  
continuons d'agir  
contre le mal-logement**