

LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS - Édition 2022

«Logement et transition écologique, enjeux et impacts pour les ménages les plus vulnérables»

Un évènement organisé par Un Toit Pour Tous et ses partenaires :



PARTENAIRE
DE LA FONDATION
ABBÉ PIERRE

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

Pacte
Laboratoire de sciences sociales

SCIENCES PO
Grenoble | UGA

UGA
INSTITUT
URBANISME
GÉOGRAPHIE
ALPINE
Université
Grenoble Alpes

GRUPEMENT DES
POSSIBLES

F
Fédération
des acteurs de
la solidarité
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

fapil
Auvergne-Rhône-Alpes

Un évènement labellisé
« Grenoble, capitale verte »



RÉPUBLIQUE
FRANÇAÏSE
Liberté
Égalité
Fraternité

isère
LE DÉPARTEMENT

GRENOBLE 4 PDS
MÉTROPOLIS



PROGRAMME

En amont pour mieux comprendre...

Des webinaires pour partager des expériences

Mardi 25 octobre →

Mardi 8 novembre →

Mardi 15 novembre →

Mercredi 23 novembre →

Mardi 29 novembre →

TEMPS FORT

Les rencontres : une journée pour s'informer et débattre



Mardi 6 décembre →

Et aussi...

Des visites de logements économes en énergie



S'inscrire à une visite →

Pour poursuivre la réflexion

Un débat sur le logement abordable à l'échelle internationale

Vendredi 9 décembre →

BIENVENUE



Début de la séance à 8h30

LE TEMPS POUR LES PARTICIPANTS DE SE
CONNECTER



Posez vos questions

A TOUT MOMENT VIA LE Q+R



Levez la main

POUR QU'ON ACTIVE VOTRE MICRO



**Ce webinaire est enregistré afin d'être diffusé en replay sur
notre site internet et les réseaux sociaux d'UTPT.**

Les personnes ne souhaitant pas être filmées doivent couper leur caméra



**Afin de toujours améliorer l'organisation de l'événement, pensez à
compléter le questionnaire d'évaluation !**



Les rencontres d'Un Toit Pour Tous

Webinaire

Mardi 25 octobre

8h30-9h30

La réhabilitation de logements très sociaux pour les ménages les plus défavorisés - retour d'expériences



PARTENAIRE
DE LA FONDATION
ABBE PIERRE



Intervenants :

- **Arthur Lhuissier**, directeur général d'[Un Toit Pour Tous](#)
- **Yannick Pasdrmadjian**, responsable production et patrimoine – [Un Toit Pour Tous](#)
- **Julie Courbin**, chargée de mission offre nouvelle de logements à la [FAP nationale](#)
- **Valentine Thomas**, chargée de mission à la [FAPIL](#)

Animatrice :

- **Marine Polycarpe**, déléguée régionale à la [FAPIL](#)

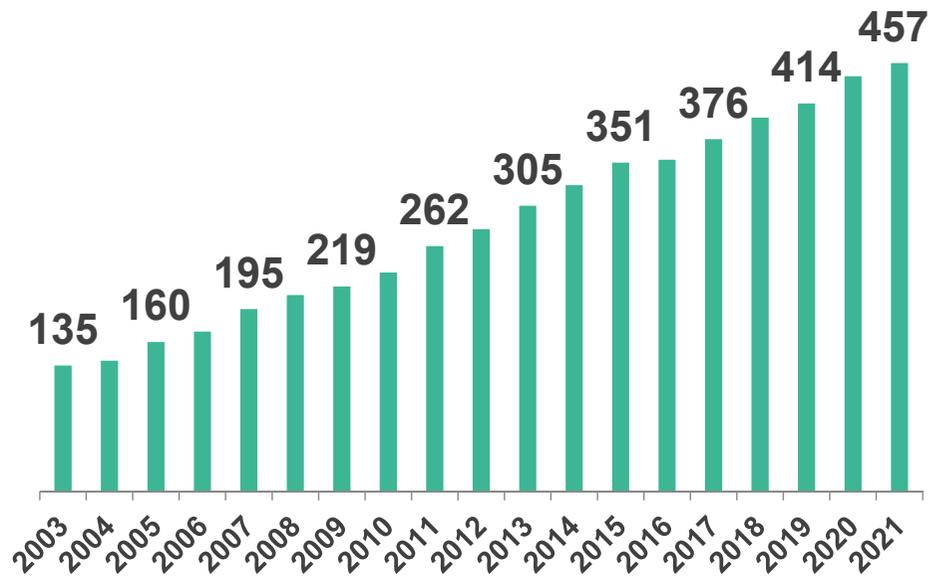


Une production de logement très sociaux uniquement en réhabilitation

Un cahier des charges exigeant et adapté au public accueilli

- **Un coût adapté aux ressources des ménages** : loyer à très bas cout - 5€ mensuel le m² - associé à un travail de maîtrise des charges de fluides et de copropriété. Plus de 80% de PLAI adaptés dans la production annuelle, le reste en PLAI.
- **Un emplacement attractif et une mixité sociale garants d'une réussite en termes d'insertion sociale** : logements exclusivement situés au sein de copropriétés classiques (acquisition 1 à 2 logements maximum par montée d'immeuble) et en proximité des commerces, des transports en communs, etc.
- **Un logement de qualité** : des travaux systématiques de réhabilitation pour rendre le logement fonctionnel, adapté aux usages modernes et bien isolé.
- **Une gestion locative adaptée** : les logements sont tous confiés en gestion à l'agence immobilière à vocation sociale Territoires AIVS dont la proximité, le professionnalisme et la réactivité des équipes permettent d'appuyer les locataires de manière modulable et adaptée selon les difficultés rencontrées

457 logements au 31/12/2021



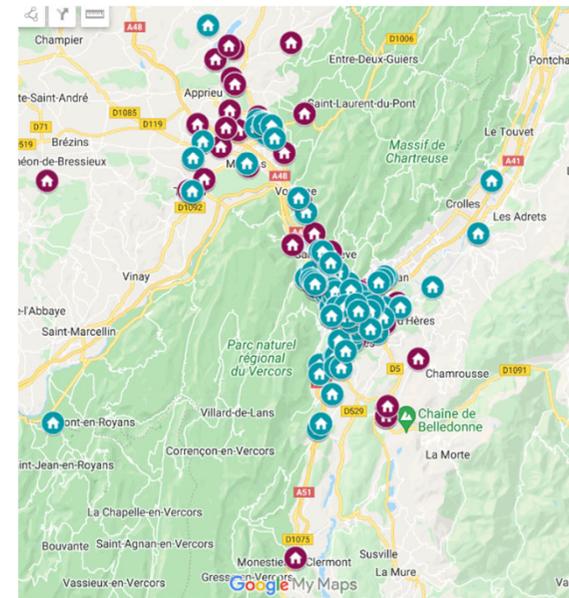
85% T3 et +

14% T2 et

Loyer médian :

5,47 €/m²

90% sur Grenoble
Alpes Métropoles



428 gérés par l'AIVS au 31/12/2021 dont **15** nouveaux logements mis en location en 2021

Les publics accueillis dans les logements d'UTPT-D

ONG J'AGIS DONC J'
IS DONC J'AGIS DONC
AGIS DONC J'AGIS DO
ONG J'AGIS DONC J'
IS DONC J'AGIS DONC
AGIS DONC J'AGIS DO
ONG J'AGIS DONC J'



PENSE JE PENSE JE P
E PENSE JE PENSE JE
SE JE PENSE JE PENS
PENSE JE PENSE JE P
E PENSE JE PENSE JE
SE JE PENSE JE PENS
PENSE JE PENSE JE P



Les publics accueillis dans les logements d'UTPT-D

Des ressources très très modestes

Plafond de ressources N-2

Composition du ménage	PLAI (= logement très social)	PLUS	PLS
1	11 626€	21 139 €	= PLUS + 30%
2	16 939 €	28 231 €	
3	20 370 €	33 949 €	
4	22 665 €	40 985 €	
5	26 519 €	48 214 €	
6	29 886 €	54 338 €	
personne suppl.	+ 3 333 €	+ 6 061 €	

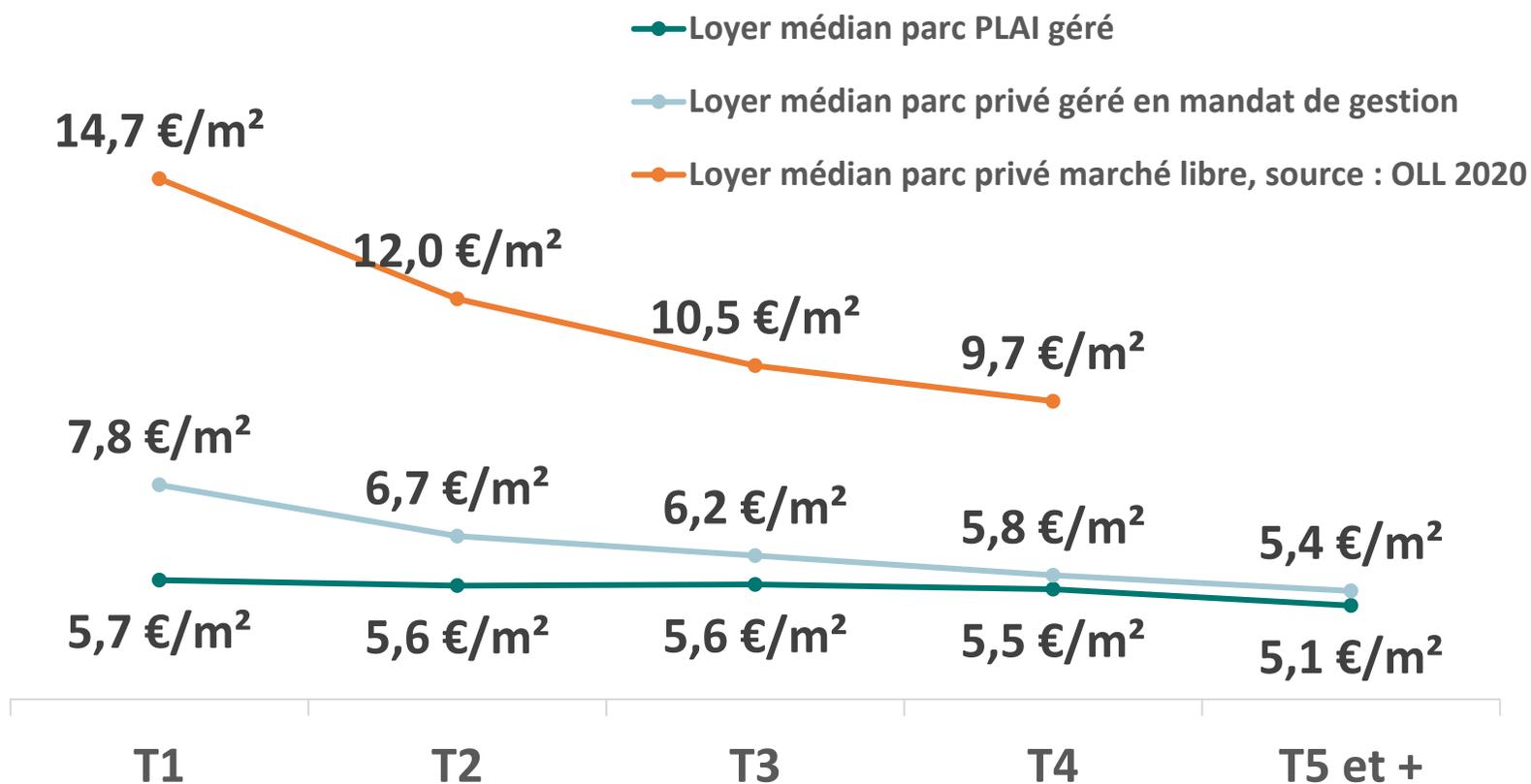
logements UTPT

Les ressources des ménages logés

Locataires	Coopérative UTPT-D	Ensemble des bailleurs France Métropolitaine
ressources < 20% des plafonds PLUS	44,8 %	24,1 %
ressources < 60% des plafonds PLUS	76,1 %	62,7 %
ressources > 100% des plafonds PLUS	6,0 %	9,3 %
Bénéficiaires d'aide au logement	85,6 %	50,3 %

Des loyers très bas adaptés à la spécificité des locataires accueillis au sein du parc

Loyer médian selon la typologie du parc



Les publics accueillis dans les logements d'UTPT-D

Des situations sociales fragiles

Situation en amont

- **56% de personnes sans domiciles personnels** hébergés chez des tiers, à la rue, camps;, squat, structure d'hébergement d'insertion, en sous location
- **35% de personnes qui n'arrivent pas à se maintenir dans leur logement** : risque d'expulsion, d'impayés

Composition familiale

	Coopérative UTPT-D	Ensemble des bailleurs France Métropolitaine
Familles monoparentales	43,4 %	21 %
Personnes isolées	23,1 %	41,8 %
65 ans et plus	10,1 %	17,9 %
Taux de rotation hors mises en service	10,3 %	9 %
Taux d'impayés	4 %	2,7 %

2 types de Production

Mono-propriété

10% de la production

Dent creuse

SRU

**Demande forte des
collectivités territoriales**

Diffus copropriété

90% de la production

Gisement important

Mixité sociale

**Offre très sociale
rapidement disponible**

Une réhabilitation dans le diffus



16 boulevard de l'Esplanade 38000 Grenoble

Réhabilitation d'un logement

55 m² SU

Prix de revient : 110 000 €

Coût des travaux : 37 000 €

Loyer mensuel : 286 €

Soit 5,29 € m²

Les logements sont dispersés dans le tissu urbain et font très souvent partie de copropriétés privées

Une réhabilitation en mono-copropriété



391 chemin du Rafour 38920 Crolles

Réhabilitation d'une villa individuelle

T5 116 m² SU

Prix de revient : 209 640 €

Coût des travaux : 127 000 €

Loyer mensuel : 579 €
Soit 4,98 € m²

Chaque logement fait l'objet d'une rénovation thermique d'ampleur,
l'objectif étant de réduire les dépenses à la charge des locataires.

Une réhabilitation en mono-copropriété



8 chemin du sonnant 38610 Gières

Création de deux logements

T3 150 m² SU

Prix de revient : 362 000 €

Coût des travaux : 240 000 €

Loyer mensuel : 391 €
Soit 5,23 € m²

Pour chaque logement, une attention particulière est portée à la proximité des commerces, des services à la population et des transports



De la prospection à la vie d'un logement très social UTPT-D : une réhabilitation sur mesure

Yannick Pasdrmadjian, responsable
production et patrimoine – Un Toit Pour Tous



De la prospection à la vie d'un logement très social UTPT-D : une réhabilitation sur mesure



1- Prospection et offre d'achat

2- Montage d'opération et plan de financement

3- Conception et Travaux

4- Entretien et maintien des logements

A chaque étape la question de l'usage pour les publics les plus démunis est pris en compte

(localisation dans le tissu urbain, mixité, services, positionnement physique de l'appartement dans l'immeuble, capacité de rénovation thermique, maîtrise des charges, voisinage, état de la copropriété...)

1- Prospection et offre d'achat

Une recherche ciblée

- Divers supports classiques (bon coin, agence immo)
- Réseaux
- Propriétaires solidaires
- Marchands de biens
- Collectivités bailleurs
- DIA – outil réglementaire de la collectivité

Une pré-étude spécifique

- **Technique** : Analyse des diag fournis, pv d'AG, des couts de charges futures
- **Financière** : coût des travaux - maîtrise des charges locatives
- **Validation institutionnelle**
typologie, localisation, subventions de principe, inscription à la programmation

Offre d'achat négociée

Mécanisme vertueux permettant à la collectivité une **maîtrise foncière** du bien proposé

→ Bail à réhabilitation pour UTPT-D

**Un timing très contraint
7 jours entre la prospection et l'offre d'achat**

2- Montage et plan de financement

Convention APL et demande de subvention

- Dossier complexe pour 1 logement
- Demande d'agrément
- Demande de subvention à plusieurs partenaires :
 - Etat
 - Département
 - Fondation Abbé Pierre
 - Collectivités territoriales

Plan de financement

- Prise en compte de nombreuses variables
 - Surfaces, annexes
 - Composition du ménage
- Subventions
- Prise en compte de la Gestion locative adaptée

Un cahier des charges très contraint : le PLAI adapté

3- Conception et Travaux

Etude

- Réalisation des plans
- Maitrise des surfaces, optimisation des espaces
- Une Attention particulière aux rangements, aux matériaux
- Maitrise des charges, modalités de chauffage...
- Dépôt du permis de construire...

Suivi et coordination des travaux

- Marché pat lots
- Un suivi très rapproché des entreprises
- Une maîtrise des coûts plus importante
- Rapidité de réalisation
- Gestion des conflits d'usage
- Une qualité des réalisations et capacité d'adaptation

Un bureau d'études internalisé pour répondre aux besoins de cette production très spécifique

4- Entretien des logements et Patrimoine

Une présence continue au sein de **250** copropriétés

- Par le choix d'une mise en gestion à l'AIVS qui assure une Gestion locative adaptée
- Un groupe de bénévoles dédié aux AG copro
Réception des convoc, analyses, votes par visio systématique - assiste aux AG prioritaires
Remontée des problématiques

Un Plan stratégique de patrimoine

- Elaboration spécifique à la copropriété en diffus
- 4 thèmes : fonction sociale - qualité technique des logements- la copropriété – rentabilité financière
- Un PSP qui a confirmé tout l'intérêt de cette offre

Un service patrimoine dédié à la gestion des logements

Les enjeux de la Fondation Abbé Pierre à l'échelle nationale

Enseignements du programme Toits d'Abord

Julie Courbin, chargée de mission offre nouvelle de logements à la FAP nationale

1. La Fondation Abbé Pierre et la lutte contre la précarité énergétique
2. Toits d'Abord : bilan quantitatif et perspectives
3. Capitalisation autour du programme Toits d'Abord



1- La Fondation Abbé Pierre et la lutte contre la précarité énergétique

- **Connaissance et interpellation :**
- 2009 : rapport « Plan bâtiment Grenelle » sur la précarité énergétique avec l'Anah,
- 2011-2013 : étude sur les liens entre précarité énergétique et santé avec le CREAI ORS Languedoc Roussillon => Cahier du Logement
- Partenaire de l'Observatoire National de la Précarité Energétique,
- Mobilisation sur la loi transition énergétique pour la croissance verte en 2015,
 - Recours juridique pour l'intégration d'un critère de performance énergétique au décret décence, etc.
- participation à des collectifs d'interpellation (Rénovons, ALERTE),
- Intervention volontaire dans l'Affaire du Siècle
- Organisation de la JCPE en 2021 et 2022 pour valoriser les actions de LPE

1- La Fondation Abbé Pierre et la lutte contre la précarité énergétique

- **Soutien aux actions de terrain :**
- réseau RAPPEL : coordination et formation des acteurs de la lutte contre la précarité énergétique
- Des aides aux dettes de fluides : 73K€ en 2021. 354 aides dont 17% en AURA
- Depuis 2013 programme SLIME + porté par le CLER : Services locaux d'intervention en maîtrise de l'énergie. Soutiens de SLIME et membre du COMEX
- **Le soutien à la production de logements très sociaux économes en énergie :**
 - **Plus de 9 900 logements très sociaux** soutenus depuis 2005
 - **Près de 75M€ engagés par la FAP**



2- Toits d'Abord : bilan quantitatif et perspectives

Le secteur Offre Nouvelle de Logement

Une équipe de 4 salariés pour soutenir des projets :

- ✓ Programme Toits d'Abord
- ✓ Soutien à l'habitat des Compagnons
- ✓ Tiers Lieux : prospectif/ structuration des modalités de soutien en cours.

Toits d'Abord :

- Soutien à la production de logement très social (PLAI ou Anah) : diffus, pension de famille, résidence sociale jeunes
- Soutien ponctuel au développement de la production de nouveaux organismes
- -> **Jusqu'à 10% du coût de l'opération**
- Partenaires : MOI, ou associations porteuses d'un projet social
- Reconnu « Programme de lutte contre la précarité énergétique » : gain moyen de 64%

2- Toits d'Abord : bilan quantitatif et perspectives

Chiffres clés du programme Toits d'Abord en 2022

En 2022*, le programme a contribué à la production de :

- 558 logements
- 96 opérations, dont 9 pensions de famille d'en moyenne 20 logements

A travers la mise en œuvre d'un soutien financier à hauteur de :

- 5 054 172 € octroyés à la production de logements très sociaux
- Un soutien financier moyen de 11 000 € /logement

* Année budgétaire



2- Toits d'Abord : bilan quantitatif et perspectives

Chiffres clés du programme Toits d'Abord en AURA et Isère en 2022

	TDA en AURA	% dans TDA	TDA en Isère	% AURA TDA
Soutien FAP TDA	858 220 €	17%	484 452€	56%
Nb opérations	24	25%	16	66%
Dont pensions de famille	2	22%	1	50%
Nb logts	79	14%	45	57%

⇒ **UTPTD en Isère :**

- 15 opérations dont 10 à Grenoble
- 20 logements
- Soutien FAP de 219 594€ soit 9000€ / logement
- **Le seul partenaire FAP en 2022 en Isère sur la production de PLAI en diffus.** L'autre projet soutenu étant une PF du Relais Ozanam à Coublevie

2- Toits d'Abord : bilan quantitatif et perspectives

Perspectives: quelles capacités de production dans le contexte inflationniste ?

- Des partenaires qui constatent une hausse des coûts de travaux de 25 à 30% depuis un an
- Passage de la subvention PLAI au forfait dans toute la France : des subventions forfaitaires en général qui ne permettent pas une adaptation à l'évolution du coût des opérations.
- Des financements de collectivités territoriales très variables selon les territoires et mandats politiques : une difficile projection dans le temps
- Des ménages logés fragilisés avec la hausse du coût des énergies bien que logés dans des logements économes
- Des décennies de production de MOI de logements chauffés au gaz, confortable et économe jusqu'à présent, mais pénalisés dans des politiques bas carbone.

3- Capitalisation autour du programme Toits d'Abord

Rappel du profil des personnes logées dans Toits d'Abord

Source : FAP/ Analyse des ménages entrants entre 2014 et 2017 (4560 personnes logées)

90% des ménages sous le seuil de pauvreté (1015€/UC/mois)
50% sous le seuil de grande pauvreté (672€/UC/mois)
20% sont salariées
50% des personnes logées sont des enfants

65% ménages logés en diffus

60% de familles avec enfants

62% des familles avec enfants sous le seuil de grande pauvreté

47% des ménages orientés par les services sociaux de secteur

30% des ménages logés en pension de familles

90% personnes seules, 60% hommes

+30% sont orientés par le SIAO

50% ont connu la rue, le squat, l'hébergement

5% des ménages logés en résidences sociales jeunes

77% sous le seuil de grande pauvreté

11% sont orientés par Action logement



3- Capitalisation autour du programme Toits d'Abord

Etude « Aux côtés des habitants », et ses principaux enseignements

- *Une étude socio-ethnographique menée auprès des habitants des logements du programme Toits d'Abord (20 ménages, toutes régions) et des professionnels qui logent ces ménages*
- *Réalisée à l'hiver 2018-2019 par l'Ethnographe et Sociotopie*
- Les habitants ont de faibles ressources, connu des situations de **logement indigne** ou **d'hébergement** (hôtel, bidonville, urgence).
- Ils ont en commun d'être **sortis de la précarité énergétique** en accédant à ce logement.
- Ils disent apprécier le fait qu'ils ne se privent plus de chauffage, le confort thermique et acoustique.
- Un questionnaire sur le **recours à l'électricité**, perçu comme moins confortable et plus coûteux, malgré le simple abonnement. Cela renvoie à la qualité des systèmes de chauffage mis en place.
- Des points de vigilance sur le **choix des équipements** et l'aménagement des logements (placards, cuisines...).
- Un enjeu fort de communication et de **travail en transversalité** entre les différents métiers de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (production, entretien et accompagnement).

3- Capitalisation autour du programme Toits d'Abord

Les suites de l'étude socio-ethnographique avec UTPTD

- De plus en plus de projets, à l'échelle nationale, questionnent **la qualité des espaces à vivre**, l'adaptation des configurations des logements à la composition des ménages, la notion d'intimité, la question de l'équipement et des rangements...
- Des questionnements exacerbés par la période du confinement
- Proposition à certains partenaires de mener des **démarches de réflexion et co-construction avec les habitants.**
- Exemple : **expérimentation de co-construction de logements abordables** démarrée en 2022 avec Un Toit Pour Tous, un groupe de locataires, et animée par le collectif d'architectes Pourquoi Pas. Objectif à terme de capitalisation, voire répliquabilité auprès de d'autres opérateurs.

Communication Journée de la Précarité Energétique

- La Fondation Abbé Pierre a initié l'organisation de la première Journée Contre la Précarité Energétique le 10 novembre 2021.
- Une vidéo a été réalisée chez un ménage locataire d'un partenaire soutenu par Toits d'Abord, afin de mettre en valeur le 5 000^e logement du programme et la sortie de la précarité énergétique



- Cette vidéo a été publiée sur le site, les réseaux sociaux et la page Youtube de la FAP:

https://www.youtube.com/watch?v=jh_m5f6BEOA

- Une 2^e édition en 2022, avec un colloque le 23 Novembre 2022 à Paris



#FondationAbbéPierre #logements
Des logements accessibles et économes en énergie

235 vues · 10 nov. 2021

👍 13 🗨️ JE N'AIME PAS ➦ PARTAGER ➕ ENREGISTRER ...

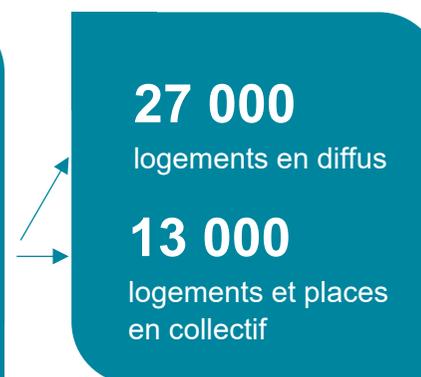


Les enjeux de la FAPIL à l'échelle nationale

Valentine Thomas, chargée de mission à la FAPIL



La Fapil en chiffres

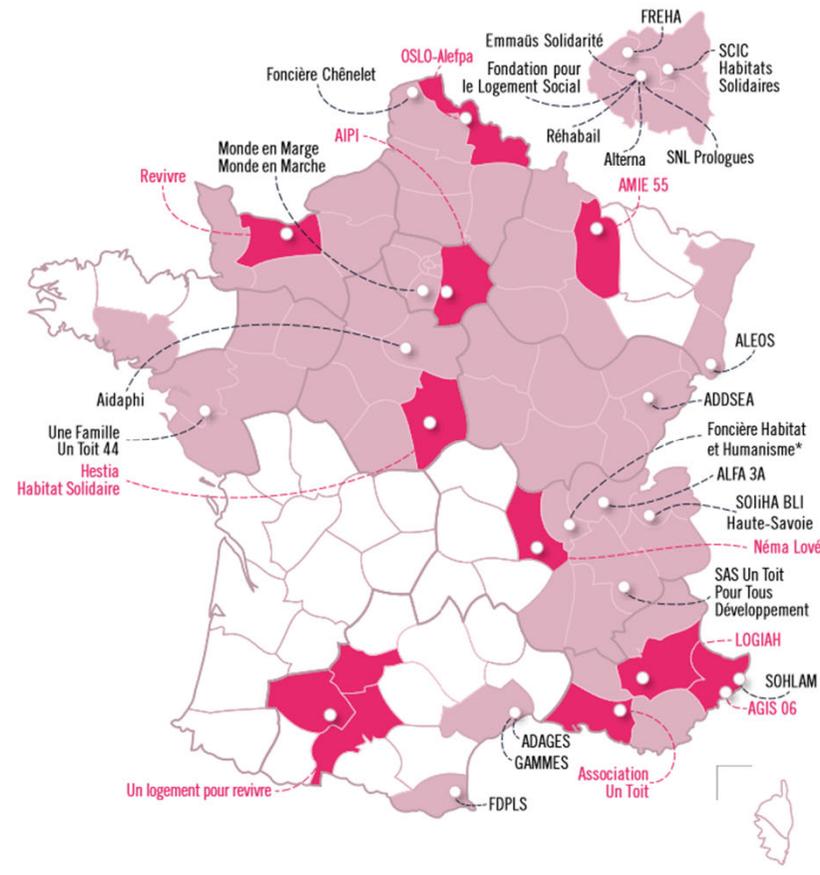


La maîtrise d'ouvrage d'insertion : un outil pour produire des logements abordables et de qualité

- **L'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)**, délivré par l'Etat, permet aux associations et aux organismes d'insertion par le logement de produire des logements sociaux aux côtés des organismes HLM

L'IMPLANTATION DES ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION SUR LE TERRITOIRE

- Territoires sur lesquels un ou des organismes de la Fapil disposent d'un agrément Maîtrise d'ouvrage d'insertion
- Nouveaux organismes et territoires agréés depuis 2015



Une production complémentaire à celle des organismes HLM...

La production des organismes HLM

90% de logements produits en **construction neuve**

Différents niveaux de loyers, dont les plus accessibles (PLAI, ou « très social ») représentent 30% des logements produits

Environ **100 000 logements produits/an** pour un patrimoine de +5 millions de logements

La production des adhérents de la Fapil

Logements majoritairement réalisés en **réhabilitant un patrimoine existant**

Une **production quasi-exclusivement très sociale**, notamment via le PLAI-adapté

Environ **300 logements produits par an** par les associations de la Fapil pour un parc de 8 000 logements

... et guidée par des principes inscrits dans la Charte de la maîtrise d'ouvrage d'insertion à la Fapil



A travers la Charte de la MOI, nous privilégions la production de logements de qualité, au plus proche des besoins des ménages et des territoires :

- De beaux logements, dans de petites opérations à taille humaine, bien situés et intégrés dans la ville ;
- Des logements adaptés favorisant l'autonomie et la possibilité de vie collective des ménages en difficulté.



Produire en réhabilitant un patrimoine existant : les enjeux pour les associations de la Fapil

Une équation double : garantir à la fois la qualité du logement et des quittances maîtrisées pour le locataire

- Des critères de qualité énergétique qui impliquent des investissements plus importants ;
- Des coûts et des contraintes propres à l'intervention sur un bâti existant et dans des territoires tendus, où le foncier est plus cher ;
- L'exigence d'une quittance maîtrisée pour des locataires aux ressources limitées.

Bénéficiaire de financements stables et adaptés au modèle économique des associations de logement d'insertion

- Un modèle économique contraint, qui repose sur la mobilisation de financements et le soutien des pouvoirs publics et des collectivités locales ;
- Des niveaux de financements inégaux selon les territoires et globalement en baisse.

Naviguer dans un cadre réglementaire mouvant, tant sur la production nouvelle de logements que sur le patrimoine existant

→ **Des enjeux d'autant plus prégnants en 2022, avec :**

- La hausse des coûts des travaux et de l'énergie, qui pèse à la fois sur les opérations nouvelles et sur les logements existants ;
- La hausse des taux d'intérêt des emprunts liés aux opérations très sociales ;
- Des nouvelles exigences en matière de qualité énergétique des logements existants.

LES RENCONTRES D'UN TOIT POUR TOUS - Édition 2022

«Logement et transition écologique, enjeux et impacts pour les ménages les plus vulnérables»

Un évènement organisé par Un Toit Pour Tous et ses partenaires :



Un évènement labellisé
« Grenoble, capitale verte »

