



PARTENAIRE  
DE LA FONDATION  
ABBÉ PIERRE

# Dossier de presse



**Inauguration de 2 logements très sociaux  
5 rue de la Perrade à Crolles**

**17 janvier 2023**

## 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 2022 c'est 213 adhérents : 22 associations et 191 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 749 logements gérés fin 2022 (dont 452 logements PLAI, 246 de propriétaires privés qui par convention acceptent de les louer comme logements sociaux ou très sociaux) et plus de 2178\* personnes logées et accompagnées sur l'année.



\*estimation 2022 à consolider

## 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 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
- 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

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 :

Les logements produits se situent à 200m du centre-ville de la commune de Crolles, commune implantée au coeur de la vallée du Grésivaudan, distante d'environ 20 kms de Grenoble et 40 kms de Chambéry. Au centre-ville de nombreux commerces et services sont à disposition : mairie, poste, pharmacie, banques, épicerie, boulangerie etc.

Les établissements scolaires La Cascade et Soleil ainsi que le collège Simone de Beauvoir sont facilement accessibles depuis les logements. Le parc Jean-Claude Paturol disposant d'une aire de jeux pour enfant peut également être rejoint aisément.

La commune de Crolles est également bien desservie par les transports en commun: quatre lignes régulières de cars du réseau interurbain de l'Isère, fonctionnant tous les jours (ligne Express 1 Voiron-Crolles, les lignes 6020, 6060 et 6070) ainsi que 2 lignes internes desservant les communes proches. L'autoroute A41 reliant Grenoble à Genève est accessible facilement. La section située entre Crolles et l'agglomération grenobloise est en accès gratuit.

La commune de Crolles dispose enfin d'un large panel de services à la population : deux crèches multi-accueils, une médiathèque, une maison des jeunes et de la culture et de nombreux équipements sportifs.

## 2. Caractéristiques de l'ensemble immobilier :

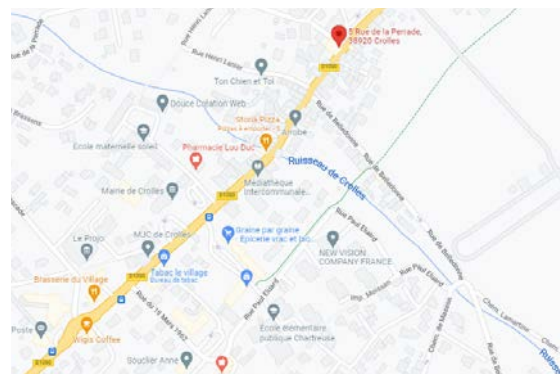
Les logements produits ne font pas partie d'une copropriété. Il s'agit d'une maison mitoyenne de ville (R+2). Le bâtiment ne dispose pas d'espace extérieur. Des aires de stationnement en libre accès sont à proximité des logements.

## 3. Nature des principaux travaux réalisés :

Le projet a consisté à diviser la maison en 2 parties afin de créer un logement de type 4 et un autre logement de type 2, Chaque logement possède une entrée indépendante. La maison a été entièrement rénovée, réaménagée et isolée thermiquement.

### Programme détaillé :

- Dépose des cloisons existantes, de l'ensemble des blocs portes, des sanitaires, des WC, de la chaudière, des radiateurs, des escaliers en bois, de l'installation électrique, dépose des plafonds, dépose des planchers et divers éléments
- Dépose de l'ensemble des menuiseries extérieures, des portes d'entrée
- Reprise et nettoyage de la façade du T4
- Fourniture et pose d'enduit traditionnel pour la façade du T2
- Vérification de la charpente, dépose et repose des tuiles pour mise en place d'écran sous toiture, fourniture et pose des velux verrière
- Doublage de l'ensemble des murs donnant sur l'extérieur et création de faux plafonds isolés et isolation des combles



- Création d'un mur en aggro banché, création d'une cloison séparative entre les deux logements, reprise des chainages des arases des murs périphériques du T2
- Création de nouveaux réseaux de chauffage, fourniture et pose de deux chaudières à condensation avec radiateurs
- Création de cloisons suivant agencement choisi, mise en place de nouveaux blocs portes et pose de deux escaliers en bois
- Création des réseaux électriques aux normes NFC 15-100 et télécom
- Fourniture et pose de fenêtres en bois en rénovation (4/16/4 warm edge argon), reprise des volets existants et fourniture et pose des volets manquants
- Fourniture et pose de deux portes d'entrée anti-effraction et mise en place de nouvelles porte intérieures de communication
- Remplacement de l'ensemble des sanitaires (receveurs, meuble avec vasque, WC double-débit...) et reprise complète des réseaux d'évacuation et d'alimentation
- Fourniture et pose de carrelage dans les pièces de vie, dans les pièces humides et les communs.
- Fourniture et pose de lame PVC clipsable dans les chambres
- Pose de faïence dans la cuisine et la salle de bains
- Pose de WC avec système double débit
- Reprise de l'ensemble des murs et plafonds et mise en peinture des logements.

## Montage financier

CHARGES (en TTC)		PRODUITS (en TTC)	
I - Charges directes affectées à l'action		I - Ressources directes affectées à l'action	
ACHATS		RESSOURCES PROPRES	
Prix d'acquisition	325 000,00 €	Subventions	110 447,00 €
montant de la décote mairie	315 000,00 €	État	50 960,00 €
Coût opérateur	10 000,00 €	Conseil départemental	22 400,00 €
Frais d'acquisition	23 670,00 €	Communauté de communes Le Grésivaudan	14 000,00 €
Total charge foncière opérateur	33 670,00 €	Fondation Abbé Pierre	23 087,00 €
<b>CALCUL DU PRIX DE REVIENT OPERATEUR</b>			
Charge foncière	33 670,00 €	Prêts	107 001,71 €
Travaux	186 207,50 €	Caisse des Dépôts 40 ans	58 201,20 €
Conduite d'opérations	10 891,00 €	Caisse des Dépôts 45 ans	42 300,51 €
Direction d'investissement	2 200,21 €	Prêt de haut bilan bonifié	6 500,00 €
Maîtrise d'œuvre	15 480,00 €	Fonds Propres	34 000,00 €
Autres frais	3 000,00 €	Un Toit Pour Tous - Développement	10 000,00 €
Prix de revient	251,448,71	Fonds propres en partie constitués par le crédit agricole	20 000,00 €
Prix de revient sans décote	566 448,71 €	Fonds propres en partie constitués par la SAMSE	4 000,00 €
<b>PRIX DE REVIENT (en TTC)</b>	<b>251 448,71 €</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES (en TTC)</b>	<b>251 448,71 €</b>



Être humain!

# La Gestion Locative Adaptée (GLA)

## MODE D'ATTRIBUTION DU LOGEMENT

La commune de Crolles sera prioritaire sur les choix des candidats lors de l'attribution du logement dans les conditions suivantes : la coopérative Un Toit Pour Tous Développement, par l'intermédiaire de l'Agence immobilière à vocation sociale Territoires AIVS®, s'engage à informer la commune dès que le logement est disponible à l'attribution. La commune a 1 mois pour proposer un ou plusieurs candidats selon un ordre de priorité qui sera respecté par Territoires. À défaut de candidats proposés dans ces délais, Territoires AIVS® attribuera par ses propres moyens le logement à un ménage relevant du PLAI et en informera la commune. Cette clause sera valable à chaque renouvellement de locataires.

## 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 384,90€ par mois qui se décompose comme suit : prix du loyer au m<sup>2</sup> : 5,20 € x 74,02 m<sup>2</sup> surface utile du logement.

Pour le T2 : un loyer de 216,84 € par mois qui se décompose comme suit :

prix du loyer au m<sup>2</sup> : 5,20€ x 41,70 m<sup>2</sup> surface utile du logement.

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

	Charges locatives	Chauffage collectif	Eau chaude collective	Entretien chaudière	Taxe ordures ménagères	Total
T4	Néant	Néant	Néant	6,46€	10 €	16,46€
T2	Néant	Néant	Néant	6,46€	6 €	12,16€

# TOTAL

LOYER + CHARGES :

**T4 : 384,90 + 16,46 = 401,36 €**

**T2 : 216,84 + 12,46 = 229,30 €**

## 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**