



Partenaire de la Fondation Abbé Pierre



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013



Connaître

Sensibiliser

Militer



Héberger

Produire

Loger

Association Un Toit Pour Tous

Immeuble le Stratège
17b avenue Salvador Allende
38130 Echirolles
contact@untoitpourtous.org
www.untoitpourtous.org

Un Toit Pour Tous

CONSEIL D'ADMINISTRATION (SUITE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2013)

20 PERSONNES PHYSIQUES

Bernard Archer, Marc Bartoli, Jean-Marc Berton, Michelle Daran, Andrée Demon, Marie-Françoise de Saintignon, Jacques Deschamps, Georges Douillet, Bernard Duru, Louis Fauché, Marcel Faure, Jean-Pierre Félix, René Frank, François Gillet, Bernard Hofmann, Paul-Henri Huchard, Christian Le Brun, Cécile Legendre, Gabriel Nallet, Michel Tirard-Gatel

16 REPRÉSENTANTS D'ASSOCIATIONS

Adoma (Nathalie Dolbeau), APF (Georgette Hanzo), CLCV (Louis Danet), CSF (Annie Giroud), Diaconat Protestant (Odette Bonte), Habitat&Humanisme 38 (Pierre Edel), Hôtel Social (Alain Nouvelot), l'Oiseau Bleu (Marcel Cayon-Glayère), Médecins du Monde (Guy Causse), Mutuelle Française de l'Isère (Thierry Hubert), Observatoire de l'Hébergement et du Logement (René Ballain), Relais Ozanam (Nadine Signorino), Secours Catholique (Claire Cotte), Territoires AIVS® (Michel Delafosse), Unafam (Bernard Baudru), UMIJ/Conseil habitat jeunes (Laurence Bobo)

BUREAU

Président : Michel Delafosse

Vice Président : Alain Nouvelot

Secrétaire : Georges Douillet

Trésorier : Jacques Deschamps

Membres : René Ballain, Michelle Daran, Andrée Demon, Bernard Duru, François Gillet, Cécile Legendre

GROUPES D'ADHÉRENTS ACTIFS en lien avec les professionnels

DES MISSIONS

Connaître - Sensibiliser - Interpeller

SITE WEB

Référent bureau : **Georges Douillet**
Rodolphe Baron, Marie-Françoise de Saintignon, Marie-Thérèse Mercier, Alain Nouvelot ...

DALO

Référent bureau : **Cécile Legendre**
Bernard Archer, Roselyne Blin, Andrée Demon, Marie-Françoise de Saintignon, Eliane Desruol, Marcel Faure, Pierre Frappat, Christian Le Brun, Roger Morfin, Georges Oudjaoudi, Maryse Piot, Hervé Prévert, Alain Richard ...

MÉCÉNAT

Référent bureau : **Jacques Deschamps**
Marc Bartoli, Jean-Franck Martin, François Gillet, Yves Noirclerc, René Pelletier ...

APPUI ET PRÉSENCE AUX ÉVÈNEMENTS

Marie-Jeanne / Robert Chartier, Serge Ghiotti, Marielle Mas, Nadette Mériaux, Robert Nové-Josserand, Mamélie Patras, Philippe Reyx, Isabelle Sanchez, Marie-Ange/Michel Serpollier, Philippe Savoye ...

GROUPES LOCAUX Seyssins/Seyssinet : Hervé Prévert Grésivaudan : Bernard Bourgeois

LIENS ASSOCIATIFS/CA

Référent bureau : **Bernard Archer**
Guy-René Brun, Jean-Marc Berton, René Frank, Christian Le Brun, Alain Nouvelot, Maryse Piot, Philippe Würigel ...
CLCV, CSF, L'Oiseau bleu, UNAFAM

DES ACTIONS

Héberger - Loger - Produire

AG COPRO (REPRÉSENTATION D'UN TOIT POUR TOUS DÉVELOPPEMENT)

Référent bureau : **Georges Douillet**
Michel Tirard-Gatel, Michel Honoré, Christian Le Brun, Joseph Mérieux, Philippe Würigel, Christian Nony, Joëlle Petitdemange, Philippe Bernadat, Serge Olympieff, André Tchiember, Bruno Mazier ...

GRUPE D'APPUI AU SERVICE TECHNIQUE

Référent bureau : **François Gillet**
Jean-Pierre Félix, Louis Fauché, Paul-Henri Huchard, Christian Le Brun, Jean Périno, Alain Duval ...

AIDE À L'AMÉNAGEMENT ET BRICOLAGE

Référent bureau :
Jean-Louis Cristofol, Philippe Debesses, Yves Noirclerc, Louis Trabut, Michel Vromandt, Jean Hatem, Claudine Descorps, Jean-Yves Lamy, Jean Hatem, Gilles Carllassare, Bruno Mazier, Louis-Marie Saglio, des membres de l'Atelier les copeaux d'abord ...

MAÎTRISE DES DÉPENSES DES ÉNERGIES

Référent bureau :
Geneviève Maurin, Jean-Frank Martin, Christian Le Brun, Michel Tirard-Gatel ...

SCI « ENSEMBLE OFFRIR UN TOIT »

Référents : Jean-Claude Aglave, Philippe Bernadat

Un Toit Pour Tous



Editorial

1 Informer

Vous avez ici un rapport qui vous donne toutes les informations disponibles sur les activités d'un Toit Pour Tous en 2013. On nous dit souvent : « *ce que vous faites est très bien, mais on a du mal à s'y retrouver* », « *Un Toit Pour Tous, c'est compliqué* », « *Qui fait quoi dans les différentes structures de l'association ?* ». Nous espérons que ce rapport détaillé donne les réponses !

Rappelons qu'Un Toit Pour Tous est d'abord une association dont l'objet est de pousser les décideurs publics à mieux répondre aux besoins d'hébergement et de logement, en particulier ceux des plus démunis. Ce rapport retrace donc les activités conduites en 2013 par l'association, le plus souvent en collaboration avec d'autres associations.

Mais aussi, Un Toit Pour Tous veut développer directement des réponses. Il le fait à travers plusieurs sociétés ou associations : l'Observatoire de L'Hébergement et du Logement, Un Toit Pour Tous Développement, l'Hôtel Social et Territoires AIVS®. Leurs activités sont détaillées dans la suite du rapport.

2 Persévérer

Nous n'avons pas ménagé nos efforts en 2013 pour faire connaître la situation du mal-logement, pour proposer des solutions...

Et notre activité opérationnelle a obtenu de bons résultats : 24 logements supplémentaires publics et privés. C'est certainement une offre limitée eu égard à l'ampleur de la demande sociale. Mais c'est la démonstration que l'on peut développer des réponses aux besoins des plus modestes.

« *La crise du logement est derrière nous* », « *il n'y a jamais eu autant de logements vides à Grenoble* ». Voilà ce que nous entendons quelques fois. Mais nous savons la réalité, notamment grâce aux travaux de l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement.

Les loyers proposés dans le parc privé sont trop élevés pour la plupart des demandeurs. Il faut donc plus de logements à loyer accessible ! Des logements locatifs sociaux certainement, mais aussi des logements privés conventionnés. C'est l'objet du programme « Loca++ » que nous avons initié, et qu'il faut développer.

Quant à l'hébergement, l'État doit appliquer la loi, c'est-à-dire son obligation d'accueil inconditionnel. Malgré un travail important mené en 2013, le collectif Alerte Isère, dans lequel Un Toit Pour Tous est très présent, n'a pu obtenir le respect de la loi. Plus de 1 000 personnes actuellement, au printemps 2014, sont à la rue ou dans des conditions indignes !

Il y a donc encore beaucoup à faire pour que le mal-logement soit résorbé, pour qu'une priorité soit donnée aux plus démunis. Il nous faut persévérer !

À l'issue des élections municipales, de nouvelles équipes se mettent en place dans les villes et dans les agglomérations dont les pouvoirs vont s'élargir. À nous de les rencontrer, de les informer si nécessaire sur la crise, et de leur demander qu'une réelle priorité soit accordée à la réponse aux besoins d'hébergement et de logement. C'est l'objet de notre association.

À nous aussi de continuer à proposer des réponses mises en œuvre par nos opérateurs.

3 Remercier

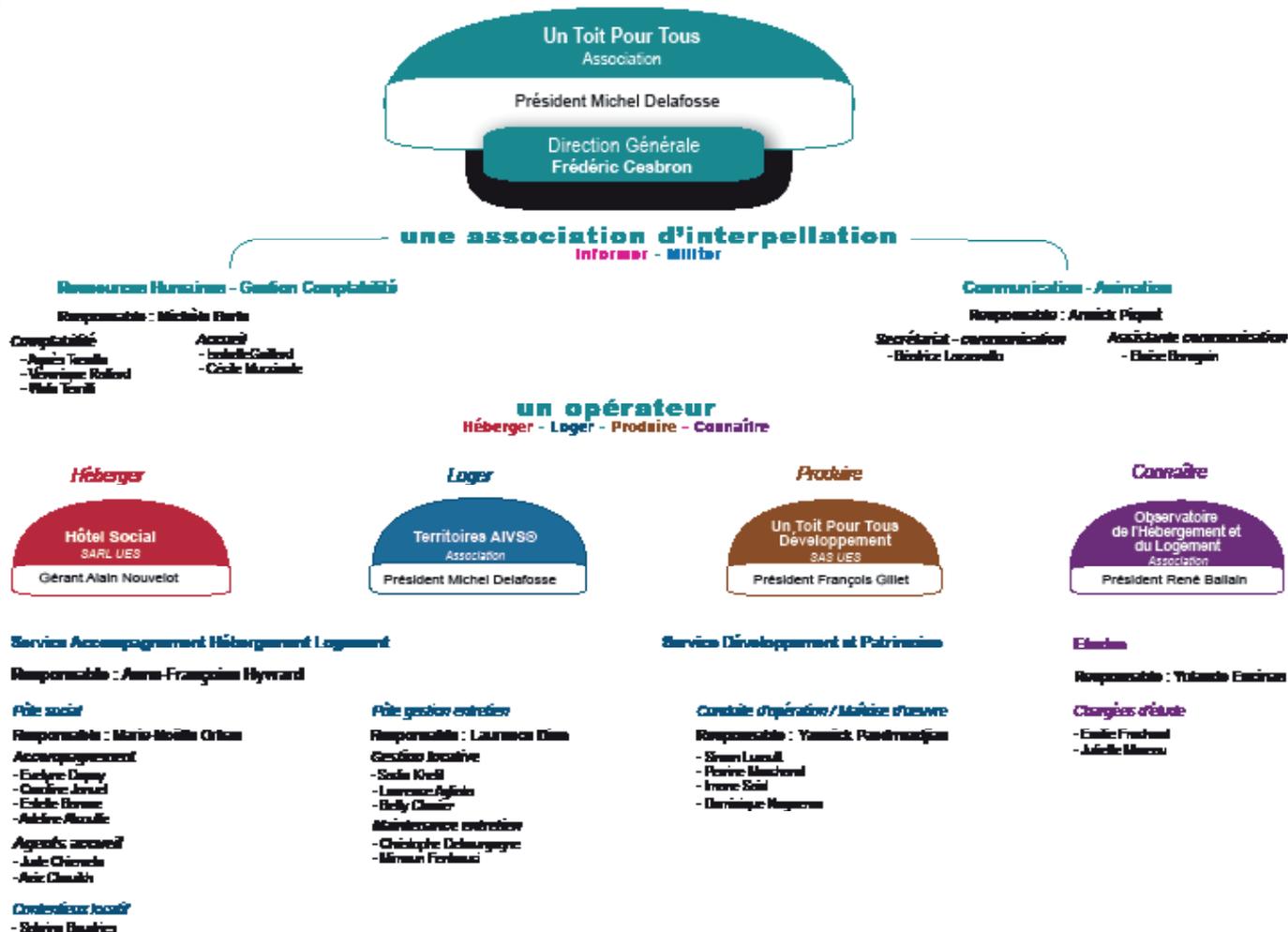
La réussite de nos actions est directement liée au nombre de bénévoles pouvant s'investir dans l'association. Il est donc pour nous essentiel de créer les conditions les plus favorables à l'accueil de nouveaux adhérents et à l'accroissement du nombre des adhérents actifs. Ce rapport cite les bénévoles qui donnent de leur temps dans les structures et les chantiers de notre association. Qu'ils en soient vivement remerciés !

Au-delà, il faut saluer tous ceux qui ont participé et se sont investis dans les actions d'Un Toit Pour Tous : les salariés et les adhérents bien sûr, mais aussi les donateurs, les entreprises mécènes, les investisseurs solidaires, les associations partenaires, sans oublier les collectivités territoriales et la Fondation Abbé Pierre qui participent au financement de nos actions. Un grand merci à tous !

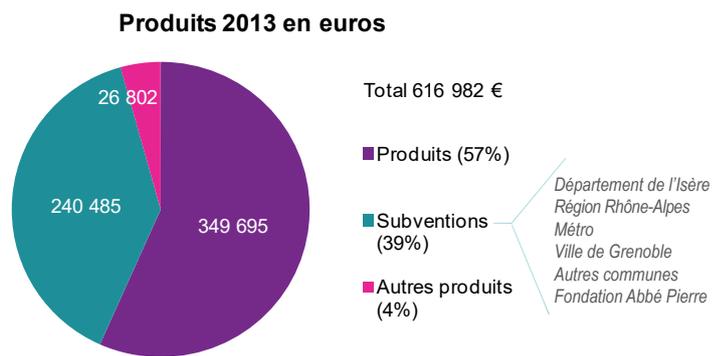
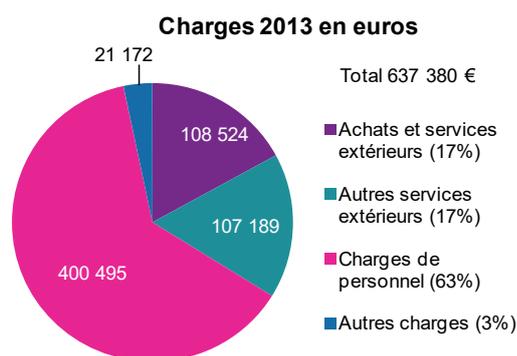
Pour le Bureau,
le président Michel Delafosse

Un Toit Pour Tous

Programme des fêtes du 21/12/2013



Éléments financiers*



Les charges de personnels constituent les 2/3 des charges comme en 2012. Néanmoins elles progressent de 8% en raison notamment de la décision du renforcement du service comptabilité. Les autres charges se décomposent entre les achats et services extérieurs (fournitures, maintenances, coût des locaux) et les autres services extérieurs (honoraires, prestations, téléphone, frais postaux). Ces charges augmentent légèrement en raison notamment des prestations informatiques et du poste manifestations. En revanche, les charges liées aux locaux poursuivent leur réduction. Globalement les charges d'exploitation progressent en 2013 de 44 106 € soit + 7%.

Les produits d'exploitation sont constitués pour 57% des produits issus de la refacturation des charges générales aux autres structures associées (Territoires AIVS®, Observatoire de l'Hébergement et du Logement, Hôtel Social, Un Toit Pour Tous Développement) et pour 39% de subventions. Les subventions apportées par la Région diminuent de nouveau de 6 k€.

Les produits d'exploitation (hors dons/mécénat) progressent de 44 092 € en raison notamment part de la part refacturée aux autres structures et d'une reprise de provision pour risque. Ces produits d'exploitation sont néanmoins insuffisants pour couvrir les charges. Le résultat d'exploitation, déficitaire de 20 398 €, sera affecté au report à nouveau.

La collecte des dons se maintient (126 429 € en 2013 contre 110 800 € en 2012 et 138 916 € en 2011 ; les sommes recueillies par le mécénat diminuent légèrement (97 296 € en 2013 contre 109 000 € en 2012 ; 85 500 € en 2011).

Les produits exceptionnels des dons et mécénats (223 725 €) sont affectés à la réserve pour le développement des PLAI (150 000 €), la réserve pour acquisition des locaux (34 482 €) et à la réserve générale (39 243 €) destinée au lancement d'opérations expérimentales et l'engagement d'actions associatives particulières.

*sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale de juin 2014

Sensibiliser, interpeller

en 2013

- ⇒ **25 associations adhérentes**
- ⇒ **311 adhérents**, plus de 60 ont signé la charte adhérent « actif » et ont ainsi manifesté leur intérêt pour les actions d'Un Toit Pour Tous. Cette mobilisation est confortée par le soutien de la Fondation Abbé Pierre.
- ⇒ **183 donateurs**
- ⇒ **564 logements et hébergements**
- ⇒ **une équipe de 33 salariés permanents**

Persuadé qu'il n'y a pas de solution au problème du logement des personnes en difficulté sans réponse globale à l'ensemble de la demande sociale d'habitat, Un Toit Pour Tous poursuit deux finalités qui s'appuient mutuellement et structurent son organisation :

- ⇒ mobiliser les citoyens et interpeller les décideurs pour obtenir la prise en compte politique de la question du mal-logement et les moyens pour la résoudre ;
- ⇒ apporter, par des actions concrètes et démonstratives dans les domaines du logement et de l'hébergement, une réponse directe aux besoins les moins pris en charge et les plus rejetés.

Plus de 60 associations partenaires

Un Toit Pour Tous fédère de nombreux acteurs du logement et, de par des connaissances et compétences, l'association apporte aussi un appui à la mise en place d'événements et de temps forts dans le réseau associatif. Ceux-ci permettent d'échanger, de présenter les actions des partenaires et parfois de porter des projets au niveau local.

Le partenariat avec la Fondation Abbé Pierre et l'adhésion à des réseaux nationaux : FAPIL (Fédération des associations pour l'insertion par le logement), URRRA Fapil, FNARS, permettent des échanges et une permanence attentive et vigilante quant aux décisions politiques qui sont prises dans le domaine du logement.

Dénoncer, interpeller ensemble ...

En 2013, une revendication :

Inconditionnalité et continuité de l'accueil

L'État en fait une nécessité et promeut des lois, les collectivités territoriales la déclinent par la création de logements, les travailleurs sociaux aident dans l'accès au logement, les associations complètent la démarche. Malgré cette ambition affichée par tous les acteurs, il est indubitable que toutes les personnes n'ont pas accès au logement et que beaucoup restent en marge. Les conséquences concernant la santé, l'insertion sociale, la prise en charge d'urgence, sont considérables. Depuis de nombreuses années, les constats ont été dressés, des solutions ont été proposées, et pourtant la situation de l'hébergement continue à se dégrader, engendrant une grande frustration de tous les acteurs.

⇒ Un Toit Pour Tous s'est engagé dans le **collectif Alerte Isère** avec l'ambition de rassembler les acteurs afin de partager une vision commune de la situation, de coordonner l'implication des partenaires concernés pour proposer des solutions tenant compte de la réalité des territoires et de la diversité des besoins et des solutions. Un colloque a réuni de nombreux partenaires en juillet pour avancer des propositions.

⇒ Le **rapport mal-logement**, présenté le 21 mars au Centre national d'art contemporain, a fait un zoom sur l'accueil d'urgence en Isère. Les acteurs ont pu témoigner de leurs difficultés à travers le film : « Face à l'urgence ! »

⇒ Suite à cet événement, la réflexion s'est poursuivie dans différents lieux et territoires :

- Pays Voironnais à la commission Habitat/hébergement - Communauté de communes du Trièves - Sud Grenoblois
- Lycée Iser Bordier, IFTS, Apéro Nef
- Au près des **Relais locaux** : Seyssins/Seyssinet-Pariset Meylan/Corenc/La Tronche ; Grésivaudan

⇒ Le **Conseil social de l'habitat** a poursuivi sa réflexion sur :

- le suivi de la mise en œuvre du Plan de lutte contre la pauvreté (et pour l'inclusion sociale),
- l'impact sur les politiques locales de l'habitat de la loi de décentralisation et de la loi sur le logement,
- le diagnostic territorial des besoins pour ajuster les politiques de l'hébergement et du logement.

2^{èmes} mardis du mois, information et partage d'expériences ...

Les 12/14 du Toit, préparés avec le concours de l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement et synthétisés par ce dernier, ont alimenté la réflexion.

Ces réunions ont pour objet la circulation des informations, l'échange des préoccupations, difficultés et interrogations des participants, la confrontation des idées et réalisations (communes ou non) au sein du réseau autour des thèmes proposés. Les participants sont des professionnels d'associations ou d'institutions, des bénévoles associatifs, des adhérents ou non à Un Toit Pour Tous.

En 2013

- ⇒ Janvier : Faites le 115...
 - ⇒ Février : Lutte contre la pauvreté : quoi de neuf ?
 - ⇒ Mars : FSL, Locapass, GRL ... je vais pouvoir avoir un logement ?
 - ⇒ Avril : Effacer les dettes et remettre les compteurs à zéro ... un bon moyen de rebondir ?
 - ⇒ Mai : Politique du logement « spécial jeunes »
 - ⇒ Juin : Faire de la « ville-neuve »
 - ⇒ Septembre : J'ai un logement ... d'abord ?
 - ⇒ Octobre : « C'est moi qui fait » ... acteur de son parcours résidentiel
 - ⇒ Novembre : Vous avez un projet ? Répondez à l'appel
 - ⇒ Décembre : Quels logements ? Pour quel public ?
- Présentations de Territoires AIVS® et de l'Hôtel social



Informé, agir ...

Le nombre des adhérents individuels continue de croître : plus de 300 personnes ont manifesté leur intérêt pour les actions d'Un Toit Pour Tous. La diversité et le nombre d'adhérents renforcent l'impact des missions de l'association. Un Toit Pour Tous a décidé de mettre en avant la solidarité et d'engager ses adhérents dans des actions bénévoles complétant les interventions des opérateurs et de leurs salariés auprès des personnes en difficulté logées et/ou accompagnées.

Des groupes d'adhérents mobilisés pour l'accès et le maintien dans le logement des publics en difficulté

Permanence Dalo

Depuis la mise en place de la loi, tous les lundis à la maison des associations de 13h à 16h des bénévoles de l'association accueillent les personnes qui peuvent bénéficier du Droit au logement opposable. 160 personnes ont été reçues en 2013.

Mécénat, dons

Des adhérents très actifs ont rencontré le milieu des entreprises qui ont apporté des conventions de partenariat et des aides financières : GEG, EDF, Schneider Electric, Fondation pour un Habitat Solidaire, Crédit Agricole, Prémalliance AG2R.

Investissements solidaires

Une centaine de personnes réunies dans 17 Sociétés civiles immobilières « Offrir un toit ».

Appui au service technique (GAST)

D'anciens professionnels : architectes, ingénieurs spécialisés en structure, chauffage, sécurité, ... apportent leur expérience technique pour les projets de rénovation que Territoires AIVS® réalise pour Un Toit Pour Tous Développement : analyse et conception, mise en chantier et réalisation, ainsi qu'au stade de la réception des travaux.

Bénévoles bricoleurs

Les bénévoles bricoleurs interviennent auprès des locataires de Territoires AIVS® et des familles sortant d'hébergement et s'installant dans un logement.

Ils aident les ménages à s'approprier leur logement en réalisant des petits travaux avec eux (tapiserie, peinture, montage de meubles...). Il s'agit de travaux à la charge du locataire et la démarche s'inscrit dans la logique du « faire avec », en aucun cas les bénévoles ne se substituent à des artisans.

Pour l'année 2013, 23 familles en ont bénéficié.

Maîtrise des dépenses d'énergie (MDE)

Constatant que les ménages français et, en particulier, ceux accueillis par Territoires AIVS®, sont de plus en plus nombreux à éprouver des difficultés pour faire face aux dépenses d'énergie, le Groupe MDE se consacre à l'analyse de cette précarité ainsi qu'à la recherche et à la mise en place de médiations, de canaux d'information et de rencontres pour assurer l'aide à la maîtrise d'énergie. Le groupe poursuit son action en partenariat avec EDF, GEG, Soleni.

Web - Facebook

Ce groupe agit comme un comité de rédaction, il a pour but d'alimenter et de suivre le site internet, relayer les actions et l'information par la production d'articles et de reportages mais également par la tenue d'une revue de presse autour de la thématique du logement.



Toute l'information sur www.untoitpourtous.org
et retrouvez-nous sur **Facebook**

Participation aux AG copro des logements d'Un Toit Pour Tous Développement

Ce groupe a pour but de représenter le propriétaire Un Toit Pour Tous Développement lors des nombreuses assemblées générales de copropriété correspondant à ses logements.

6 bénévoles sont actifs dans ce groupe et se rendent aux AG lorsque les ordres du jour correspondent à certains critères fixés par l'association : vote pour des gros travaux, nouvelle acquisition, syndic bénévole. Les bénévoles, qui ont bénéficié de formation les années précédentes, ont plusieurs rôles dans ces AG : assurer une représentation d'Un Toit Pour Tous Développement, sensibiliser les copropriétaires sur les actions d'Un Toit Pour Tous, prendre des décisions permettant de réduire les charges...

En 2013, les bénévoles ont participé à plus d'une trentaine d'assemblées générales de copropriété.

Des bénévoles assistent l'équipe Communication pour les manifestations publiques

- ✓ Rendez-vous du Toit chaque mardi avec visites d'autres associations du réseau.
- ✓ Rencontre information sur le Mal-logement dans les écoles, en lien avec le réseau : Lycée Iser Bordier, IFTS, Apéro Nef.
- ✓ Les relais locaux : Seyssins/Seyssinet-Pariset ; Meylan/Corenc/La tronche ; Grésivaudan
- ✓ Commémoration « Mort de rue » le 3 juillet
- ✓ Représentation à la foire d'automne : du 1^{er} au 11 novembre et à Naturissima : 27 novembre au 1^{er} décembre 2013.



Bénévoles : mode d'emploi

Un temps spécifique est réservé à l'accueil, avec un administrateur tous les mardis matins de 10h à 12h : les Rendez-vous du Toit. Une charte définit l'engagement du bénévole en lien avec les valeurs d'Un Toit Pour Tous et le rôle de chacun. Deux réunions annuelles sont organisées pour faire un bilan et fixer des objectifs d'actions en faveur du logement pour tous. Près de 70 personnes sont déjà engagées en lien avec les équipes opérationnelles.

L'Observatoire de l'hébergement et du logement

Cellule d'observation et d'analyse pour le compte d'Un Toit Pour Tous, ses partenaires et des Collectivités

Enquêtes et bilans pour les partenaires

L'Observatoire de l'hébergement et du logement contribue aux travaux d'analyse de différents partenaires et collectivités.

Il participe à la réalisation de l'enquête régionale **FAPIL et des bilans sociaux pour Territoires AIVS® et Hôtel Social**. Ces travaux permettent de rendre visibles les personnes accueillies par les associations.

Il rédige chaque année pour l'**Observatoire de l'Habitat de la Métro** un cahier sur la demande et les besoins d'hébergement et de logement.

Il contribue aux travaux d'**observation du Plan Départemental de l'Habitat** en tant que personne ressource sur l'axe relatif à la demande et aux besoins.

Conseil social de l'Habitat

L'Observatoire de l'Hébergement et du Logement a contribué aux travaux préalables et à l'organisation de la 8^{ème} édition du Conseil social de l'Habitat, une démarche qui rassemble l'ensemble des acteurs de l'habitat. La conférence s'est tenue le 19 novembre 2013 dans un contexte particulier puisque proche des élections municipales.

La journée était organisée en plusieurs temps.

Une plénière, le matin, présentait les évolutions du cadre réglementaire. Elle était suivie d'un travail en ateliers.

L'après-midi s'organisait autour de deux tables rondes sur les thèmes suivants :

- ✓ Face aux difficultés de l'hébergement et du logement, quelles priorités fixer dans les politiques locales ?
- ✓ L'acte III de la décentralisation et la création des métropoles.

Les actes de cette journée s'attachent dans un premier temps à restituer les enjeux pour les politiques locales de l'habitat, exprimés lors des travaux préparatoires à la conférence, du travail en atelier et dans les échanges de la première table ronde. Dans un second temps, ils rendent compte de l'évolution du cadre réglementaire et notamment de la réflexion sur la métropolisation. *A consulter sur le site www.untoitpourtous.org*

Etudes et animation du SIAO

en Isère (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)

L'Etat a engagé, depuis 2009 dans le cadre du Chantier National Prioritaire de prise en charge des personnes sans-abri ou mal logées, une démarche qui vise à faciliter le parcours hébergement-logement. L'objectif poursuivi consiste à centraliser l'offre et la demande d'hébergement, à simplifier les démarches pour l'usager et à rendre plus transparentes et équitables les orientations. C'est dans cette perspective que l'Etat a souhaité que se mette en place dans chaque département un Service Intégré d'Accueil et d'Orientation.

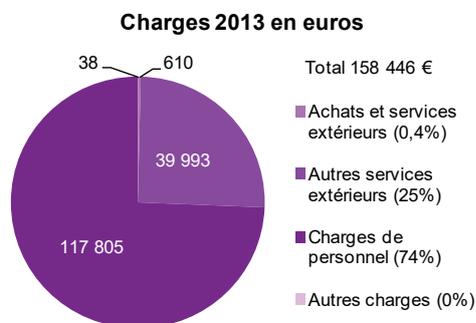
Le SIAO en Isère est géré conjointement par l'Observatoire de l'Hébergement et du Logement et le Relais Ozanam. Il a pour mission d'observer l'offre et la demande d'hébergement et de logement adapté et d'animer et de coordonner les acteurs à l'échelle départementale. Il existe par ailleurs des instances de rapprochement de l'offre et de la demande d'hébergement d'urgence (le 115) et d'insertion et de logement adapté (les Pôles d'Orientation d'Hébergement d'Insertion dans l'agglomération grenobloise, le Voironnais et le Nord Isère).

Les points à relever au titre de l'activité en 2013 :

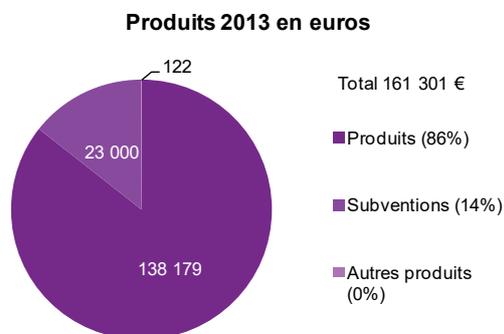


- ✓ Le SIAO a permis de rapprocher le champ de l'urgence et de l'insertion en apportant notamment une vision globale de l'offre et de la demande.
- ✓ Le SIAO a participé à de nombreuses instances de réflexion et de coordination et a gagné en visibilité à travers son inscription dans le partenariat local, régional ou national.
- ✓ Le SIAO a produit un premier rapport d'observation sur l'offre la demande et les parcours d'hébergement sur l'intégralité du champ hébergement/logement adapté.

Eléments financiers*



L'ensemble des charges sont en légère progression de 3% (+ 4k€). Cette évolution concerne en premier lieu les charges de personnels suite au remplacement pour départ en congés maternité. Ce poste (personnel) représente les ¾ des dépenses. Les autres dépenses restent stables.



L'ensemble des produits diminue de 11 %. Cette réduction résulte d'une part de l'annualisation du financement du SIAO et d'autre part de la baisse des aides apportées par Un Toit Pour Tous (Rapport Mal Logement, 12 14 du Toit, Conseil Social de l'Habitat), suite au transfert des frais d'impression de l'OHL à Un Toit Pour Tous.

Le compte de résultat fait ainsi apparaître un résultat légèrement positif de + 2 855 €.

Favoriser l'insertion des ménages

L'Hôtel Social

Acteur de l'hébergement au sein d'Un Toit Pour Tous, l'Hôtel Social propose des formules d'hébergement souples afin d'accueillir des personnes en situation de rupture tout comme des personnes sortant de structures d'hébergement. L'Hôtel Social gère dans ce cadre deux dispositifs : Atoll et les résidences sociales.

71 unités d'hébergement au 31 décembre 2013 :

10 pour Atoll et 61 pour les résidences sociales soit 192 places d'hébergement

Un hébergement d'attente : Atoll

10 logements pour répondre aux situations administratives complexes

Depuis novembre 2007, l'Hôtel Social gère le dispositif Atoll mis en place avec le Conseil général. Il s'agit de logements d'attente permettant d'accueillir des ménages en situation administrative complexe occupant jusqu'alors des chambres d'hôtel.

C'est le Conseil général qui se charge de repérer et d'orienter les personnes vers le dispositif Atoll, et non le POHI¹.

A la fin de l'année 2013, ce sont 10 logements, du T3 au T5, tous situés dans l'agglomération grenobloise, qui étaient mobilisés auprès de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) de la région grenobloise et de l'OPAC 38. Le nombre de logements sera porté à 15 en 2014.

Depuis 2007, 37 ménages ont été hébergés au sein du dispositif Atoll dont 23 qui ont été relogés.

Leur durée de séjour demeure stable : en moyenne 17 mois contre 18 mois en 2012. C'est le temps moyen qui permet aux familles de régulariser leur situation administrative.

Quel devenir pour le dispositif ?

Le rapport d'observation du SIAO montre que sur le secteur de l'agglomération grenobloise de nombreuses familles en situation administrative complexe ne trouvent pas de réponse au travers du fonctionnement actuel du POHI. Il n'existe en effet aucun portage politique et financier qui permette de proposer un dispositif ad hoc. Dans ce contexte, Atoll montre qu'une solution constructive est possible.

Nous appelons donc les pouvoirs publics à poursuivre voire développer cette réponse adaptée.

¹ Le Pôle d'Orientation des demandes d'Hébergement d'Insertion (POHI) de l'agglomération grenobloise est l'une des instances territoriales de rapprochement de l'offre et de la demande d'hébergement du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation départemental (SIAO).

Un hébergement en résidence sociales

L'Hôtel Social gère 4 résidences sociales agréées par le Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées en Isère (Paldi).

Cette offre d'hébergement et de gestion locative adaptée se situe à mi-chemin entre l'hébergement d'insertion proposé par les CHRS et le logement social classique. C'est pourquoi l'offre d'hébergement des résidences sociales de l'Hôtel Social est intégrée depuis 2011 dans le POHI de l'agglomération grenobloise.

3 résidences proposent un hébergement dit d'insertion hors CHRS au sein d'un même bâtiment :

- ✓ la résidence Vercors (Grenoble centre)
- ✓ la résidence Mangin (Grenoble sud)
- ✓ la résidence Moulin de Canel (Grenoble centre)

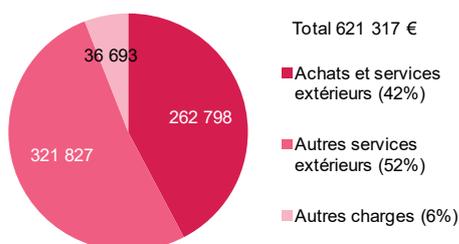
La résidence Les Mûriers regroupe des appartements en diffus situés dans l'agglomération grenobloise (Grenoble, Seyssins, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux).

Typologie des hébergements de l'Hôtel Social

	Studio/ T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5	Capacité totale
Résidences sociales	35	14	7	5			61 logements - 137 places
Atoll				2	7	1	10 logements - 55 places
Total	35	14	7	7	7	1	71 logements - 192 places

Éléments financiers*

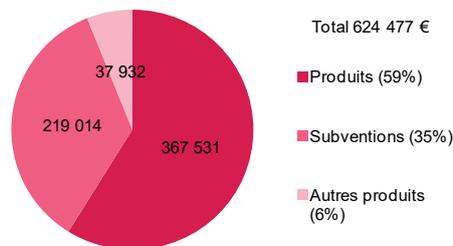
Charges 2013 en euros



Les charges globales restent stables et se situent à 621 k€. Les charges locatives augmentent plus légèrement (+ 2 %). Parmi les coûts d'énergie, il faut noter la forte progression du coût de l'électricité (+ 43%). L'Hôtel Social n'a plus de charge de personnel puisque depuis le 1^{er} janvier 2013 ces charges ont été transférées à Territoires AIVS® et apparaissent dans le poste autres services extérieurs. Ces charges (personnels et administration générale) sont stables en 2013 et n'ont progressé que de 1,8% depuis 2010.

*sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale juin 2014

Produits 2013 en euros



Les produits progressent de 9% et se situent à 624 k€. Cette évolution positive est due au versement par l'Etat d'une Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) de 49 k€ qui devrait être renouvelée en 2014 et 2015. Les subventions du Conseil général restent à l'inverse toujours stables depuis 2009. Les redevances versées par les ménages hébergés et les allocations logements restent stables. Cet ajustement des produits et la stabilité des charges permettent d'assurer en 2013 l'équilibre financier de la structure.

en difficulté d'accès au logement ...

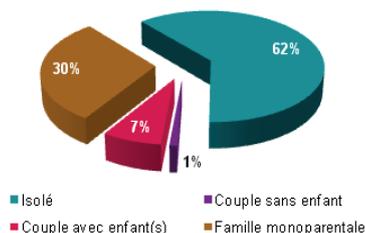
L'hébergement en résidence sociale

109 ménages ont été hébergés au moins un jour en 2013 soit 7 ménages de moins qu'en 2012.

> Des ménages en majorité isolés et à faibles ressources

Les personnes isolées sont les plus représentées du fait d'une offre de petits logements. Leur nombre et leur part a augmenté entre 2012 et 2013 (de 59 à 66 personnes). Les familles sont de ce fait moins nombreuses en 2013.

Composition familiale



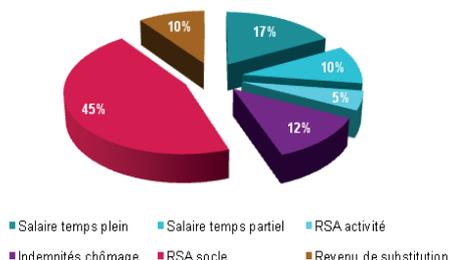
La part des jeunes ménages hébergés diminue en 2013. Ils ne sont en effet plus que 7 ménages à avoir entre 25 et 34 ans en 2013, contre 21 l'an passé. A l'inverse, la part des 35-44 ans augmente cette année (41 ménages contre 31 ménages en 2012). La part des ménages de plus de 45 ans se stabilise quant à elle après l'augmentation observée ces trois dernières années.

Plus de quatre ménages sur cinq hébergés en 2013 vivent sous le seuil de pauvreté, soit avec moins de 977 € mensuels par unité de consommation.

Comme l'an passé, la plupart des ménages vit de revenus de substitution. A noter toutefois que la part des ménages percevant un salaire, bien que ce dernier soit issu d'emplois précaires et peu rémunérés, progresse encore

cette année : 32 ménages contre 31 en 2012 et 12 en 2010.

Nature des ressources principales

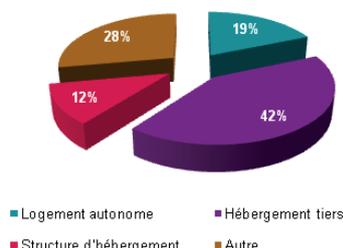


> Des durées de séjour qui s'allongent et un accès au logement difficile

51 nouveaux ménages ont intégré les résidences sociales durant l'année 2013, contre 56 l'année dernière. Leur profil est similaire à celui des ménages présents.

Plus de 4 ménages sur 10 étaient auparavant hébergés chez des tiers, soit autant de ménages qu'en 2012. En revanche, les ménages issus d'une structure d'hébergement sont en net recul cette année : 5 contre 19 ménages en 2012. Cette évolution est positive et témoigne d'un ralentissement des parcours intra-hébergement.

Situation résidentielle à l'entrée



56 ménages ont quitté l'Hôtel Social en 2013, soit le même nombre qu'en 2012.

Parmi eux, 44 y avaient été admis avant le début de l'année.

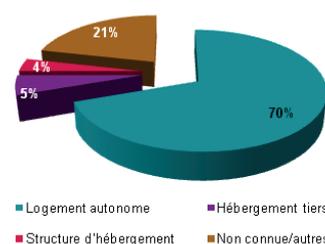
25 ménages étaient endettés. Plus d'un ménage sur quatre est parvenu à solder sa dette durant l'hébergement. Pour autant, la situation financière des ménages n'a pratiquement pas évolué entre le moment de l'entrée dans l'hébergement et la sortie : 48 ménages avaient des ressources en dessous du seuil de pauvreté à l'entrée contre 46 à la sortie.

Les durées de séjour s'allongent en 2013 : 12,7 mois en moyenne contre 11,2 mois en 2012. De même, plus de la moitié des ménages sortis en 2013 y étaient hébergés depuis au moins un an.

Comme l'an passé, les durées de séjour supérieures à 18 mois concernent un ménage sur cinq. On note en parallèle que la part des ménages ayant connu une durée de séjour courte (inférieure à 5 mois) régresse : elle concerne 9 ménages cette année contre 13 en 2012.

L'accès au logement à l'issue d'un hébergement est de moins en moins aisé. En effet en 2013, bien que les ménages ayant quitté l'Hôtel Social parviennent en majorité à accéder au logement autonome, leur nombre décroît depuis plusieurs années. Leur taux d'accès au logement est cependant supérieur à la moyenne des ménages ayant quitté les résidences sociales de l'agglomération grenobloise.

Situation résidentielle à la sortie



Quel accompagnement social pour les résidents ?

Les ménages accueillis présentent des difficultés passagères qui **ne nécessitent pas un accompagnement global mais une approche ponctuelle**. Suite à un diagnostic partagé, **l'accompagnement est personnalisé** en fonction du parcours du ménage. Un contrat tripartite est signé chaque mois avec le référent social et le ménage afin de fixer des objectifs adaptés à la situation.

L'hébergement offre la possibilité aux ménages de se « poser » afin d'engager les démarches leur permettant d'accéder à un logement ordinaire (budget, accès à la santé, démarches administratives, demande de logement...).

L'équipe du pôle social travaille avec les ménages sur **l'apprentissage de la réalité du logement et des règles du locataire** (paiement des redevances, respect des parties communes, entretien du logement, « savoir habiter », relations de voisinage) **en vue de l'acquisition d'une véritable autonomie**. Elle suit d'autre part l'évolution des démarches entreprises avec le travailleur social référent externe, travaille en lien avec les partenaires afin de faciliter l'attribution d'un logement et accompagne le ménage à son entrée dans le logement.

Les veilleurs de nuit assurent par ailleurs le bon fonctionnement du collectif.

Le travail social dans l'hébergement évolue et tend à couvrir davantage de missions, auparavant assurées par les assistantes sociales de secteur, sans augmentation de moyens.

En outre, l'équipe se heurte à la difficulté d'accompagner les ménages vers l'autonomie dans un contexte où ils n'habitent pas « chez eux » et doivent régulièrement rencontrer un travailleur social, ce qui les maintient dans une certaine dépendance.

D'autre part, l'espace et le temps de rencontres entre les résidents manquent, ce qui ne favorise pas le lien social.

C'est pourquoi deux projets vont être engagés en 2014 : la possibilité de s'installer définitivement dans l'hébergement avec un contrat de location classique, et l'aménagement des lieux de vie des résidences Vercors et Mangin.

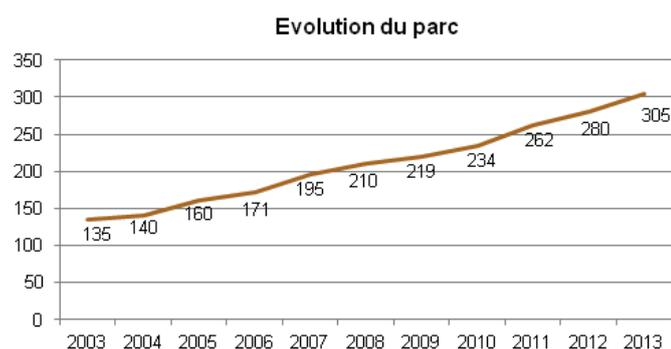
Augmenter le nombre de logements

Un Toit Pour Tous Développement

Un Toit Pour Tous Développement est une coopérative d'union d'économie sociale dont les associés principaux sont le groupe HLM Pluralis et l'association Un Toit Pour Tous.

Son objectif est d'acheter et de rénover des logements dans des copropriétés et des quartiers sans difficulté. Elle propose des loyers très faibles permettant d'accueillir des ménages très démunis et de favoriser une bonne insertion sociale. Un Toit Pour Tous Développement confie à Territoires AIVS® les missions de production de nouveaux logements et leur gestion locative adaptée.

305 logements au 31 décembre 2013



Les actions d'investissement en 2013 :

28 logements ont obtenu un accord de financement

- ✓ prise à bail emphytéotique de 6 nouveaux logements acquis par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- ✓ acquisition en propre de 22 logements sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole.

Sur le territoire de la Métro qui représente l'essentiel des acquisitions :

✓ le coût total moyen des opérations d'acquisition amélioration (2 387 €/m²) qui comprend le prix d'achat, les frais d'acquisition, les travaux, les frais financiers, les honoraires (correspondant au travail technique et administratif des équipes d'Un Toit Pour Tous) est inférieur à 2012 (2 560 €/m²).

Le prix moyen d'achat (1 328 €/m²) diminue pour la première fois depuis 2010 (1 658 €/m² en 2012). Le coût des travaux progresse fortement en 2013 : 647 € HT/m² (contre 479 €/m² en 2012 et 458 €/m² en 2011).

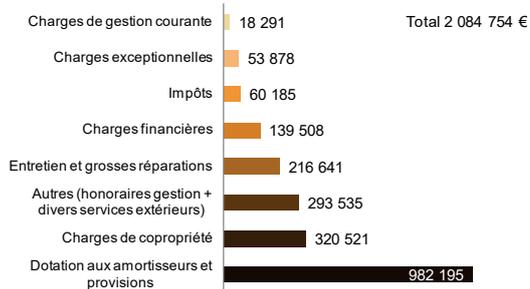
✓ le plafonnement de la subvention de la Région à 14 000 € couplé avec une légère baisse de la surface moyenne des logements se traduit par une légère augmentation de l'aide de la Région au m² soit 216 €/m² contre 206 €/m² en 2012.

L'aide du Département se maintient à 154 €/m² (niveau proche de 2009). A l'inverse, les subventions de l'Etat baissent légèrement (387 €/m² contre 391 €/m²), tout comme celles de la Métro (647 €/m² contre 659 €/m² en 2012). L'aide de certaines communes (18 €/m² en moyenne) a permis de maintenir un montant moyen des subventions proche de 2012 (1 424 €/m²).

Une production plus importante nous conduit à une mobilisation des fonds propres d'Un Toit Pour Tous de 104 700 € (22 logements) en légère augmentation par rapport à 2012 (95 879 € pour 23 logements).

Eléments financiers*

Charges 2013 en euros



Les charges d'exploitation (hors charges financières et exceptionnelles) s'élèvent à 1 891 k€ (en augmentation de + 15 %).

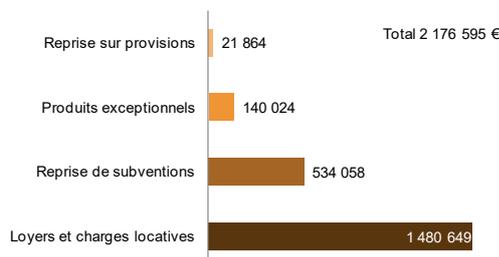
Elles sont constituées principalement de 52% de dotation aux amortissements, 982 k€ dont 20 k€ de provisions pour créances douteuses, 17% de charges de copropriété (320 k€).

15 % d'honoraires de gestion et divers services extérieurs (293 €).

11% de charges d'entretien et de grosses réparations en copropriétés, ces dernières ont plus que doublé en passant de 67 k€ en 2012 à 153 k€ en 2013.

Les charges financières représentant les intérêts des emprunts sont stables.

Produits 2013 en euros



Les produits d'exploitation (hors produits financiers et exceptionnels) s'élèvent à 2 015 k€ (évolution 2012/2013 + 11 %). Ils sont constitués à 73% des loyers et charges locatives récupérables (1 480 k€) (+ 135 k€) et à 27% des reprises de subventions et provisions (534 k€ + 60 k€).

Le résultat global est de 91 840 €.

Les produits et charges exceptionnels retracent la comptabilisation de la vente d'un troisième logement. Le résultat net de cette vente (produits - charges) - est de 84 700 € et sera affecté à la production de nouveaux logements.

*sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale juin 2014

accessibles aux personnes en difficultés

Dans le Pays Voironnais, le petit nombre d'acquisitions ne permet pas de donner des valeurs moyennes significatives.

Le prix d'achat à 776 €/m² est beaucoup plus faible qu'en 2012 (1 690 €/m²). Cela est lié à l'achat de deux petits immeubles qui nécessitaient de gros travaux. Le montant moyen des travaux est ainsi de 1 076 €/m² en 2013 contre 482 €/m² en 2012.

Au final, le coût total est proche de celui de la Métro (2 268 €/m² contre 2 364 €/m²). Il est également en diminution par rapport à 2012 (2 563 €/m²).

Pour mémoire, les conditions de financement sont assez différentes de celles de la Métro. Dans le Pays Voironnais, l'intercommunalité reste propriétaire des logements et les met à disposition d'Un Toit Pour Tous par bail emphytéotique de 55 ans contre la moitié du prix d'achat.

En complément de cette aide, la commune apporte une aide à l'opération dont les modalités de calcul ont changé en 2013. Au final, l'aide financière de la CAPV s'élève à 688 €/m² en 2013 contre 1 079 €/m² en 2012.

Il faut rappeler également que la subvention Etat en zone 3 est plus faible que sur le territoire de la Métro (131 €/m² dans le Pays Voironnais contre 387 €/m² sur la Métro).

Dans ces conditions, l'apport de fonds propres par Un Toit Pour Tous doit être plus important : 202 €/m² (74 €/m² sur la Métro).

En ce qui concerne les fonds propres apportés dans les opérations Métro et Pays Voironnais, Pluralis poursuit son soutien à Un Toit Pour Tous Développement avec un apport de 50 000 €/an.

En 2012, la Fondation Abbé Pierre a lancé son 3^{ème} programme de construction de logements très sociaux, « Toits d'abord ».

Ce nouveau programme permet de produire des logements à loyer très social dont l'ensemble du coût d'usage, notamment les dépenses énergétiques, est maîtrisé.

Dans ce cadre la Fondation Abbé Pierre apporte une aide très substantielle (5 % du montant de chaque opération soit au total 202 310 € en 2013 contre 216 558 € en 2012 et 118 338 € en 2011). Cette aide représente 119 €/m² sur le territoire de la Métro et 93 €/m² sur celui de la CAPV.

Les fonds propres apportés par Un Toit Pour Tous s'élèvent à 176 700 € en 2013 (72 000 € secteur CAPV et 104 700 € secteur Métro). Ils proviennent des dons reçus et surtout des sommes issues du mécénat.

Des perspectives

Suite aux élections municipales, des rencontres vont se planifier avec les nouveaux élus, notamment ceux des intercommunalités afin de présenter notre action et nos spécificités.

Il s'agit de rappeler que notre parc de logements PLAI, outre sa diffusion géographique, est destiné à accueillir uniquement un public en grande difficulté financière et sociale. Cette offre, couplée avec une gestion locative adaptée exercée par Territoires AIVS® dès leur entrée dans le logement et pendant toute la durée du bail, est unique sur l'agglomération et permet de loger les plus pauvres dans un logement de droit commun tout en favorisant leur insertion.

Précisons également que nous sommes particulièrement vigilants à la réalisation de travaux d'isolation thermique afin de réduire les charges des locataires.

Une convention de partenariat avec la CDC qui allège les démarches

Un Toit Pour Tous Développement et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ont signé le 10 décembre 2013 une convention globale de partenariat. Son objectif est de conforter et simplifier la gestion des demandes de prêts auprès de la CDC, en s'appuyant sur une définition partagée des conditions d'équilibre financier des opérations susceptibles de bénéficier des financements de la CDC comprenant les coûts de fonctionnement et d'entretien et plus généralement de l'ensemble des hypothèses d'exploitation. Depuis la signature de cette convention, nos demandes de prêts ne sont plus validées au siège à Paris, mais directement traitées par la Direction Régionale de Lyon. Cette modification va nous permettre de gagner plusieurs mois dans les délais d'instruction de nos demandes de prêts. Par ailleurs, la CDC a simplifié la procédure d'établissement des contrats de prêts et de signature concernant les garanties apportées par les collectivités. Dorénavant, la CDC n'émet plus de lettre d'offre mais directement le contrat de prêt, et la collectivité garante délibère directement sur la base de ce contrat qu'elle n'a plus à signer. Ces nouvelles modalités simplifient considérablement les circuits de signature (d'autant plus qu'il n'y a désormais plus qu'un seul garant) et par conséquent les délais.

Développer une nouvelle offre de logements très sociaux : le projet « PLAI adaptés »

Dans la perspective de proposer des logements financièrement plus adaptés aux ménages, l'idée de développer des « super PLAI » a émergé à l'été 2012 et a donné lieu à un appel à projets interministériel lancé le 30 octobre 2013 pour le développement d'une offre nouvelle de logements très sociaux à faible quittance. Le dispositif vise à développer des logements à des loyers inférieurs à 5 €/m² pour des ménages ayant des ressources inférieures au plafond PLAI. Les logements doivent être moins chers du point de vue du loyer mais également des dépenses énergétiques, avec des caractéristiques techniques supérieures à la moyenne. Ces logements doivent être situés dans des petits immeubles et favoriser la mixité sociale. Il est prévu qu'ils soient attribués aux ménages modestes dans le cadre des commissions sociales déjà existantes. Enfin, l'appel à projets impose une gestion locative adaptée de ces logements, et prévoit des subventions pour l'opérateur en contrepartie des obligations.

Fort de son expertise et de son expérience, Un Toit Pour Tous Développement a répondu à l'appel à projet, d'autant que les critères correspondent pleinement aux actions déjà conduites par notre structure. Cinq dossiers ont été déposés et sélectionnés par le jury de l'appel d'offre. Ces 5 logements sont situés dans l'agglomération grenobloise et le Pays voironnais. Ils correspondent aux critères de surface et de possibilités techniques d'isolation. Les premiers logements pourront être loués fin 2014 et permettront à leurs locataires de bénéficier d'un loyer et de charges moins importants.

Gérer des logements très sociaux

Territoires AIVS®

La finalité de Territoires AIVS® est de développer un parc de logements très sociaux (PLAI ou appartenant à des propriétaires privés) pour des ménages à faibles ressources, présentant également des fragilités sociales, familiales ou psychologiques. L'orientation et l'attribution des logements s'effectuent dans le cadre du Paldi.

Le parc : 493 logements

En dix ans, le parc géré par Territoires AIVS® a pratiquement été multiplié par 2,5 passant de 201 à 493 logements.

En 2013, le parc poursuit une progression soutenue, bien que plus faible que sur la période précédente.

Le parc est constitué par :

✓ 62% de PLAI d'Un Toit Pour Tous Développement (305 logements) ;

✓ 38% du parc de propriétaires privés (188 logements) dont 10 en sous-location.

En 2013, la production de PLAI est très satisfaisante puisque celle-ci augmente de 25 logements en 2013 contre 18 en 2012.

A l'inverse, le développement du parc de propriétaires privés semble marquer le pas avec seulement 7 logements de plus en 2013. Ce solde final cache deux réalités : le nombre

de mandats captés est de 18 logements.

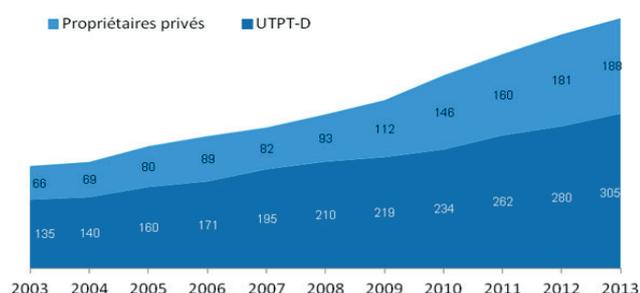
En revanche, le nombre de logements perdus est plus important cette année (11 logements) à cause de l'arrêt du projet Mansard avec le Centre Hospitalier Psychiatrique (5 logements) et de la fin de mandat (6 logements).

Une offre de logement s'adressant principalement aux familles

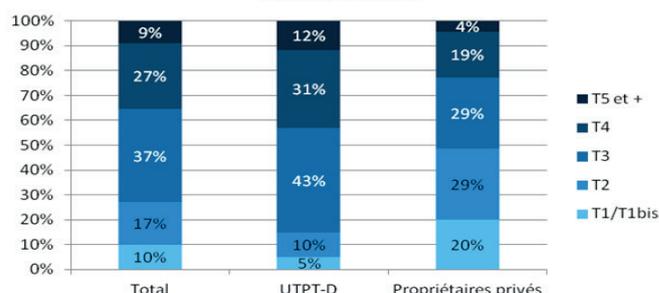
En effet, 73% des logements sont de grande taille (T3 et plus), l'accroissement du parc s'effectuant principalement dans cette catégorie (30 logements sont des T3 et + sur 32).

Le plus familial des deux parcs est celui d'Un Toit Pour Tous Développement : 86% du parc est constitué de T3 et plus, tandis que ces grands logements ne constituent que 52% du parc des propriétaires privés.

Evolution du parc

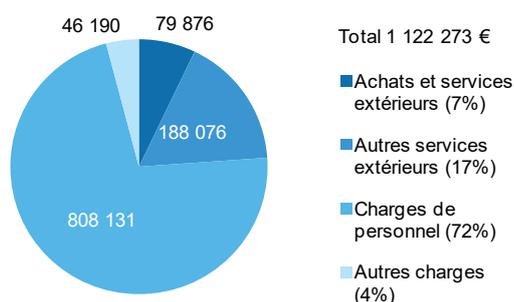


Typologie du parc



Éléments financiers*

Charges 2013 en euros

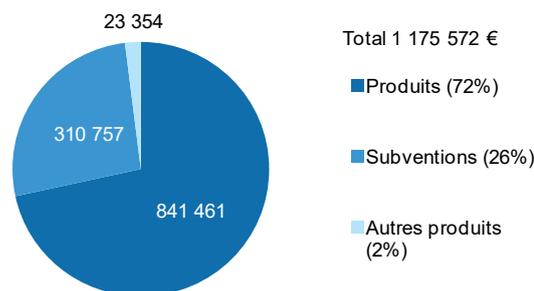


L'ensemble des charges est en forte augmentation : + 32%. Cette évolution est essentiellement due au transfert complet du personnel de l'Hôtel Social à Territoires AIVS®. Cette charge supplémentaire est compensée par le versement d'une prestation par l'Hôtel Social à Territoires AIVS® pour la mise à disposition du personnel.

Les achats et services extérieurs (fournitures, maintenances, location des logements en sous location, formation) augmentent légèrement. Les autres services extérieurs (honoraires, prestations, téléphone, frais postaux) progressent légèrement.

La progression des autres charges correspond à une provision pour charge à venir.

Produits 2013 en euros



L'ensemble des produits augmente de 30%.

Les Produits d'exploitation augmentent de 236 k€ et se situent à 842 k€. Cette progression est principalement liée à la refacturation du personnel de Territoires AIVS® à l'Hôtel Social pour un montant de 242 k€.

Il faut également noter que les honoraires de gestion (244 k€) poursuivent logiquement leur augmentation avec la croissance du parc géré (+ 23 k€).

Les honoraires de production (transactions, conduites d'opérations, maîtrise d'œuvre) progressent également (+14 k€) et traduisent la bonne année de production de logements PLAI.

Les subventions restent stables.

Le compte de résultat fait ainsi apparaître un résultat positif de 53 298 €.

Ce résultat positif permet de poursuivre le rétablissement des fonds associatifs après deux années déficitaires (2010 et 2011).

*sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale juin 2014

Des logements répartis sur le département de l'Isère

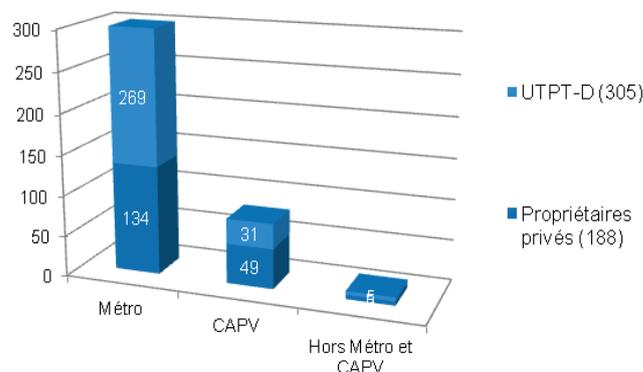
Le Pays Voironnais de mieux en mieux pourvu

Le champ d'intervention de Territoires AIVS® se situe dans la région urbaine grenobloise et principalement sur le territoire de la Métro¹ (81,7% contre 82,2% en 2012) et sur le territoire du Pays Voironnais (15,6% en 2013 et 2012). Les villes centres regroupent majoritairement les logements (54% pour la ville de Grenoble et 44% pour la ville de Voiron).

Sur les 80 logements situés dans le Pays Voironnais, presque les deux tiers (61% soit 49 logements) sont issus du parc de propriétaires privés. A contrario, dans la Métro, plus des deux tiers (67% soit 269 logements) appartiennent à Un Toit Pour Tous Développement.

1 Territoire de la Métro avant l'élargissement ayant cours à partir du 1^{er} janvier 2014

Nombre de logements par territoire selon le type de parc



Des logements très sociaux

94% des logements ont des loyers inférieurs à 7 €/m²

Territoires AIVS®, en tant qu'acteur du logement très social, a pour objectif d'offrir des logements à loyers abordables à des personnes rencontrant des difficultés économiques importantes.

Les loyers des logements (hors sous-location) gérés par Territoires AIVS® sont très en dessous du prix du marché (10,9 €/m²). En 2013, le nombre de logements ayant des loyers inférieurs à 7 € augmente (+ 34 logements).

Prix du loyer (hors charges) en euros/m ²	Situation par rapport au loyer moyen du marché (10,80 €/m ²)	Nombre de logements	Type de parc	% du parc total
5,50 €	-50%	305	Un Toit Pour Tous Développement	63,3%
6,07 €	-44%	72	Parc Privé loyers conventionnés très sociaux (PST/LCTS)	15%
6,93 €	-36%	75	Parc Privé loyers conventionnés sociaux (LCS)	15,5%
8,67 €	-20%	30	Parc Privé (*) autres	6,2%

(*) Les logements présentant des loyers supérieurs à 7 € sont des petits logements (T1) dont le loyer est inférieur à 300 €/mois. Ce montant de loyer maximum permet, moyennant déduction de l'APL, de loger des personnes seules bénéficiant des minima sociaux.

La gestion locative adaptée : guider les locataires

En plus du travail habituel de gestion locative comptable et technique, Territoires AIVS® assure une gestion locative adaptée de ces logements :

- ✓ un suivi régulier des locataires, selon leurs besoins, sur l'usage du logement (aide à la gestion du budget, entretien du logement, relations avec le voisinage)
- ✓ la prévention et le traitement des impayés de loyer pour le compte du propriétaire.

Le financement de la gestion locative adaptée est pris en charge dans le cadre du Paldi.

Guider et conseiller les locataires

Le service de gestion locative coordonne tout au long du bail le suivi des problèmes techniques pouvant survenir, accompagne les locataires quant au bon usage de leur logement et les sensibilise aux économies d'énergie. Des bénévoles de l'association participent également à la sensibilisation des locataires sur ce sujet. Lors de l'entrée dans les lieux un guide du locataire, réalisé par la Fapil, est transmis au locataire.

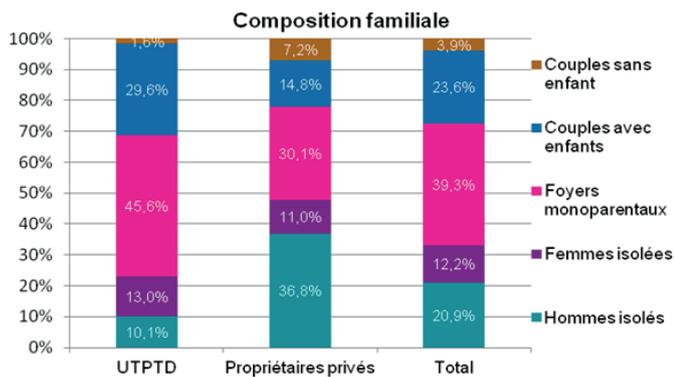
Une visite technique du logement est prévue tous les deux ans, permettant, à la fois, de maintenir le contact avec tous les locataires, d'anticiper certains problèmes techniques, de détecter des dégradations, de faire remonter vers le pôle social des problématiques sociales repérées lors de la visite.

Loger des familles à revenus modestes

524 ménages logés

Une majorité de familles avec enfants, de nombreuses familles monoparentales

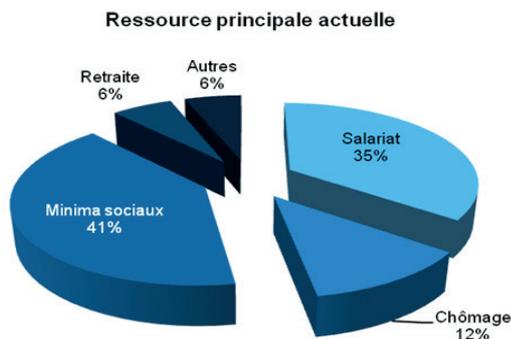
- ✓ 63% des locataires sont des familles avec enfants. Parmi ces familles, les familles monoparentales représentent une part importante (39,3% contre 23,6% de couples avec enfants).
- ✓ 33,1% des locataires sont des personnes isolées.



Les logements des propriétaires privés accueillent en proportion deux fois plus de ménages isolés que le parc d'Un Toit Pour Tous Développement (respectivement 47,8% contre 23,1%). Les trois quarts des locataires logés dans le parc d'Un Toit Pour Tous Développement sont des familles avec enfants (contre 44,9% pour le parc des propriétaires privés).

- ✓ Des situations de plus en plus précaires
Comme en 2012, la part des locataires salariés diminue fortement, passant de 42,4% en 2012 à 35% en 2013. A contrario, la proportion de locataires bénéficiant des minima sociaux augmente très fortement de 11 points (41%) entre 2012 et 2013.

En termes de revenu, 95% des locataires sont en dessous du plafond PLAI, contre 60% dans le parc social. Près des trois quarts n'atteignent pas la moitié du plafond du PLAI². Entre 2012 et 2013, la part des personnes sans revenu imposable baisse faiblement, passant de 32,5% en 2012 à 30,8% en 2013.



Rénover thermiquement les logements afin de permettre la maîtrise des charges d'énergie des locataires

Lors des captations de logements, le rôle de Territoires AIVS[®] est de réhabiliter les logements selon les normes en vigueur (fenêtre, isolation intérieure) afin de réduire les consommations d'énergies des logements, cela dans le but de ne pas augmenter les loyers sociaux et très sociaux du parc, et ainsi d'éviter des impayés dus à des factures d'énergies trop importantes. Cependant, les aides à destination des propriétaires bailleurs demeurent très peu nombreuses.

Un nombre d'aides plus important à l'entrée mais un maintien dans le logement malmené par le manque de solvabilisation via les APL.

- ✓ Une légère érosion du nombre de ménages percevant une aide au logement (74,6% contre 75,3% en 2012). Un quart des locataires ne percevraient donc pas une APL : cette proportion est à nuancer en tenant compte du délai d'octroi et de versement de l'APL à partir du moment où le locataire en fait la demande et des suspensions d'APL en cas d'impayé. Le locataire peut être éligible à l'APL sans que celle-ci soit effectivement versée.

Cette proportion masque une disparité entre les 2 types de parc : si 80% des locataires du parc d'Un Toit Pour Tous Développement perçoivent une APL, seulement 67% des locataires du parc privé en perçoivent une. Une des explications est que les personnes seules, plus fortement représentées dans le parc privé, sont moins souvent éligibles à l'APL.

- ✓ Un montant moyen de l'aide mensuelle au logement en légère diminution (199 € contre 215 € en 2012).

- ✓ 85% des entrants en 2013 ont bénéficié du FSL (70%) ou du Locapass (15%), contre 80% en 2012.

Le niveau moyen des ressources des locataires est en légère hausse en 2013 :

- ✓ à l'entrée (5 429 € en 2013 contre 5 384 € en 2012)
- ✓ ou en place (7 358 € en 2013 contre 7 257 € en 2012).

La situation budgétaire des ménages s'améliore au cours de leur séjour. En effet, si à l'entrée dans le logement, 56% des ménages avaient des ressources annuelles inférieures à 5 000 €, ils ne sont plus que 46% dans cette situation actuellement.

Territoires AIVS[®] : une réponse adéquate aux ménages en difficulté de logement

Le parc de Territoires AIVS[®] s'adresse en priorité à deux types de publics.

- ✓ C'est une solution pour des ménages qui ne peuvent plus supporter le coût des loyers dans le parc privé et peinent à s'y maintenir (36% des locataires).

- ✓ C'est une réponse pour les ménages qui n'étaient pas auparavant dans un logement et qui cherchent à y accéder après avoir généralement été hébergés soit par des tiers, soit en structure d'hébergement : 46% des locataires.

² Au 1^{er} janvier 2013 les plafonds PLAI vont de 10 908 € pour une personne seule à 28 040 € pour une famille de six personnes ou un foyer monoparental ayant quatre enfants à charge ; ce qui signifie pour les locataires de Territoires AIVS[®] que de nombreuses personnes seules n'ont pas de revenus supérieurs à 5 454 €, soit un revenu équivalent au RSA socle (460 €/mois). Autre exemple, pour un foyer monoparental avec deux enfants (ou un couple et deux enfants) le plafond du PLAI est de 21 266 € : pour Territoires AIVS[®], cela signifie que de nombreuses familles n'ont pas de revenus supérieurs à 10 633 €, soit un revenu équivalent au RSA socle (750 €/mois pour un foyer monoparental avec deux enfants et 900 €/mois pour une famille avec deux enfants).

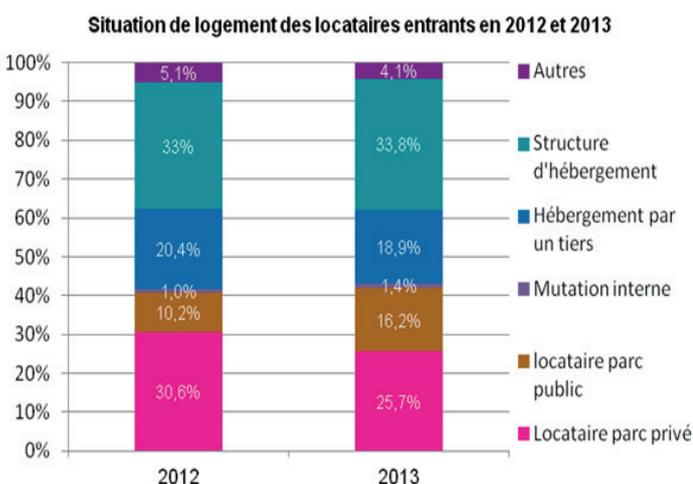
Une diminution du nombre d'entrants mais une mobilité en hausse

✓ 78 nouveaux ménages sont devenus locataires d'un logement du parc en 2013, soit une diminution de 26% du nombre d'entrants sur un an (+28% en 2012)

La proportion d'entrants dont la demande date depuis plus de 2 ans augmente en 2013 : 57% contre 34% en 2012. Cela pourrait s'expliquer par la mise en œuvre de la Commission Sociale Intercommunale de la Métro qui priorise les demandes les plus anciennes.

La proportion de personnes hébergées par un tiers ou en structure demeure constante de 2012 à 2013 (53%). Notons que la proportion de locataires venant du parc privé est en baisse de 5 points par rapport à 2012, tandis que la proportion de locataires venant du parc social est en hausse de 6 points.

Territoires AIVS® continue ainsi de répondre à son objectif d'apporter une réponse aux ménages sans logement.



Gestion locative adaptée : assurer la prévention des impayés

Pour traiter des impayés, une réunion est organisée tous les mois afin d'en assurer le signalement et le suivi (le plan d'apurement est-il respecté ?). A noter que dans le but d'éviter de construire inutilement des dettes, les régulations de charges sont réalisées chaque année auprès des locataires. De même, dans l'objectif de prévenir ces situations, les consommations énergétiques sont estimées sur un an grâce au Diagnostic de Performance Energétique (DPE), estimation ensuite intégrée au loyer pour l'attribution du logement. Ainsi, le futur locataire peut avoir une meilleure appréhension du coût « chargé » du logement.

✓ Des entrants beaucoup plus jeunes et beaucoup plus précaires

En 2013, les entrants rajeunissent : alors qu'en 2012 la moyenne d'âge est de 45 ans, en 2013, elle s'établit à 37 ans. Cela est dû à une proportion plus forte de locataires âgés de 25 à 30 ans (16,2% contre 9,6% en 2012) et moins de locataires dépassant les 60 ans (4,1% contre 11,5% en 2012).

La proportion de locataires entrants ayant comme ressource principale un minima social augmente très fortement, passant de 33% en 2012 à 50% en 2013. A contrario, la proportion de locataires entrants salariés baisse passant de 43% en 2012 à 26,4% en 2013. Cela pourrait s'expliquer par la mise en œuvre de la CSI qui priorise des ménages ayant de très faibles ressources.

✓ 61 locataires sont sortis du parc cette année, soit un taux de mobilité de 11,6% en hausse pour la deuxième année consécutive

La proportion de ménages sortants, locataires depuis moins de 3 ans, demeure la même (60%), tandis que la proportion de ménages sortants, locataires depuis plus de dix ans, double en 2013 : 22,8% contre 11,5% en 2012.

47% des ménages sortants ont été relogés dans le parc social (contre 39,5% en 2012) et 14,9% dans le parc privé (contre 4,7% en 2012).

Le « projet locataire » construire avec le locataire en difficulté un « mieux habiter »

Le pôle social rencontre les ménages à différents moments lors de leur parcours logement au sein du parc de Territoires AIVS®. Sa mission est de permettre aux ménages de bien s'approprier le logement et leur environnement, cela plus particulièrement pendant les trois premières années. Pour autant, certains ménages peuvent présenter des difficultés. Ainsi diverses raisons ou « alarmes » amènent le pôle social à proposer aux ménages un projet locataire : situation de dettes locatives, cas de troubles de voisinages, plus positivement lors de souhait de mutation exprimé par le locataire.

Outil parmi d'autres, le projet locataire est une expérimentation permettant à la fois d'engager le locataire dans son parcours logement sans qu'il y ait d'injonctions – pour réellement favoriser la responsabilité et l'autonomie – et d'avoir une meilleure connaissance des locataires par un suivi qui s'inscrit dans la continuité et la durée. Il se concrétise par des rendez-vous réguliers et la réalisation d'objectifs.

Sur l'ensemble des locataires, 30 projets locataire ont été proposés dont 16 ont été acceptés par le ménage, le motif principal déclencheur ayant été une situation d'impayé.

2013 des résultats ...

LOGER DES PERSONNES	2011	2012	2013	Evolution 2012/2013
Logements gérés	486	525	549	+ 24
Un Toit Pour Tous Développement	251	271	290	+ 19
Propriétaires privés	160	180	188	+ 8
Hôtel Social	75	74	71	- 3
Entrées dans les logements (attributions) en nombre de ménages	146	161	129	- 32
Entrées en logement	82	105	78	- 27
Entrées en hébergement	64	56	51	- 5
Sorties des ménages	91	103	117	+ 14
Fin de bail	31	47	61	+ 14
Sorties d'hébergement	60	56	56	0
Production de logements PLAI par Un Toit Pour Tous Développement (avec autorisation de financements)	19	26	28	+ 2

Ajuster nos réponses aux besoins

L'Hôtel Social a été créé à la fin des années 1980 pour offrir une formule d'hébergement souple aux personnes en situation de rupture afin de leur permettre de se poser avant d'accéder à un logement en tant que locataire. Or nous constatons aujourd'hui une inadéquation croissante entre notre offre et la demande des ménages.

Ces difficultés sont de deux ordres.

D'une part, une majorité des personnes orientées par le POHI vivent l'hébergement comme une forte régression. Elles souhaitent être logées directement dans des logements (et pas dans des résidences sociales) et pouvoir rester comme locataires sans être contraintes à déménager à l'issue de l'hébergement, comme actuellement.

D'autre part, la durée d'hébergement limitée à un an est très mal appropriée à la situation de certains résidents. Du temps et de la présence (pour lutter contre un sentiment de solitude) sont nécessaires pour un meilleur accompagnement vers le logement.

Ces constats nous ont conduits à réfléchir à une restructuration de notre accueil en hébergement en nous appuyant sur la panoplie des outils mis en œuvre par Un Toit Pour Tous.

Une solution durable

Nous allons proposer à partir de 2014 de réserver une partie des logements PLAI produits par Un Toit Pour Tous Développement (5 à 10 logements par an, type T3/T4), pour loger des ménages orientés en hébergement et leur permettre de rester ensuite dans le logement comme locataire après une période d'accompagnement social (12 mois). Cette solution permet d'éviter aux ménages un déménagement et offre la possibilité de travailler leur intégration dans le quartier. Cela paraît plus simple et cohérent pour nombre de familles hébergées qui doivent aujourd'hui changer les enfants d'école ou encore pour celles qui ont commencé à créer un lien avec le voisinage.

Un accompagnement soutenu

Afin de permettre aux personnes rencontrant des difficultés, pas forcément lourdes, mais longues à résorber, de pouvoir rester plus longtemps dans l'hébergement, nous allons transformer l'accueil à Vercors en augmentant la durée de l'hébergement (24 mois au lieu de 12 mois) et en assurant une présence plus forte.

Des liens et de la solidarité

Parallèlement à ces démarches, nous avons sollicité l'intervention des bénévoles en associant les familles pour rendre plus accueillants les espaces collectifs des résidences (réfection banc, balançoire), pour aménager les espaces verts (création

de jardin aromatique, fleurs) et participer à des rencontres (échanges, partage,...).

L'objectif de ces initiatives est bien d'adapter nos réponses aux besoins des ménages et de permettre aux personnes de s'approprier un vrai « chez-soi », sans passer par la case « presque chez soi ». De manière globale, l'objectif est de travailler autour de l'insertion par le logement, qui est une des valeurs fondatrices d'Un Toit Pour Tous.

