

Opération Trets-Boyer 2 : enfin signée !

Le projet Trets Boyer 2, création de deux logements, est en cours de démarrage. La promesse de bail à réhabilitation a été signée entre l'association UN TOIT et la mairie de Trets le 24 octobre dernier.

Cette signature est l'aboutissement d'un long processus de négociations et d'attentes démontrant nos qualités de patience et d'opiniâtreté, car les premiers contacts datent de près de 3 ans.

Rappelons que, en 2009 lors de l'aménagement de l'immeuble 11 boulevard Etienne Boyer à Trets, la Commune s'était réservée la propriété du garage pour en faire un centre d'accueil pour jeunes enfants. La Commune ayant abandonné ce projet, UN TOIT récupère ce garage et le logement existant au-dessus au premier étage.

Ainsi, le rez-de-chaussée deviendra un T2 de 48 m². Le logement existant au 1^{er} étage sera réhabilité et mis aux normes actuelles pour en faire un T2 de 53 m². La porte fenêtre du séjour-cuisine permettra d'accéder au jardin à l'arrière de l'immeuble.

Le budget de l'opération est estimé à 207 650 €. Ces logements devraient être proposés à la location mi 2020.



Le nombre de familles monoparentales augmente

Deux critères sont significatifs de l'occupation de nos appartements : le nombre de personnes logées et le temps de location.

Aujourd'hui, UN TOIT gère directement une vingtaine de logements. Ils sont occupés par une population très variée qui se répartit en : huit personnes célibataires sans enfants, un couple sans enfant, deux couples avec enfants et six femmes seules avec enfants.

Parmi nos locataires, ce dernier groupe de familles monoparentales augmente le plus vite. Nous sommes heureux de pouvoir aider ces jeunes mères dans des moments souvent très difficiles. Le fait de disposer d'un toit leur permet de « souffler » et de se reconstruire.

Par exemple, une de nos locataires, arrivée en mars 2015 accompagnée de ses deux jeunes enfants, a su évoluer et reprendre confiance tant au niveau professionnel que personnel. Trois ans plus tard, en juillet 2018, elle a été très contente de pouvoir donner son préavis pour quitter notre appartement et repartir vers un logement du secteur privé afin de « laisser sa place ».

Comme vous le savez, notre association souhaite que nos locataires bénéficient de nos logements pendant une durée relativement limitée afin de permettre à d'autres personnes d'emménager. Cependant, la difficulté pour trouver un logement à un prix décent dans le parc locatif privé ou dans le parc public rend cet objectif difficile. Ainsi, notre plus ancienne locataire est en place depuis 2009.

En moyenne, nos locataires occupent leur logement pendant trois voire quatre années. Ce qui se traduit par le renouvellement de deux à trois occupants par an. Heureusement de nouvelles opérations nous permettent d'accueillir davantage de personnes. Grâce à notre dernière opération à Rognes, sept nouvelles familles pourront bientôt intégrer notre immeuble.

Vos dons, la base de nos réalisations

C'est grâce à vos dons que nous pouvons assurer le bouclage financier de nos projets. En effet, les financements publics et les emprunts étant insuffisants, les fonds propres de l'association sont absolument indispensables. Ils proviennent, pour la moitié, de notre bonne gestion. L'autre moitié est constituée par vos dons.

En 2017, vous avez été 81 personnes à financer la réhabilitation de nos logements, pour un montant total de 22 000 euros. Vous êtes des donateurs fidèles puisque 51 donateurs de 2017 l'étaient déjà en 2016, et, comme c'est souhaitable, chaque année voit arriver de nouveaux donateurs.

Merci à vous tous pour votre générosité.

Relecture, correction et rewriting : Michelle Bouquier

Maquette, réalisation technique : Romain Cauquil

Imprimeur : C.P.M.

UN TOIT

Association loi de 1901
Hébergement des personnes
en difficulté
Agréée par l'Etat
Affiliée à la Fédération

Loger

Lettre d'information aux adhérents, donateurs et amis d'UN TOIT

Décembre 2018

BUREAU DE L'ASSOCIATION

Président : Vincent MILETTO.

Secrétaire général : Jean-Pierre BLANC. **Trésorier :** Didier LAPORTE.

Conseillers : Bérengère BERNART, Michelle BOUQUIER, Gilles BRUEL, Bernard CAPOMACCIO, Isabelle COOREMANS, Nelly CUGNOD, Mireille GASSIN, Jean-Pierre GASTAUD, Yves LASSAIGNE, Christine MONNIER, Anne MONTEUX, Guy OLIVERI, Jean-Paul PAVIA, Odile REY, Chantal RIZZA, Denis THOMAS

2018 : une année « Rock and Roll » et de belles perspectives



Pour honorer la mémoire de ce chanteur qui a accompagné nos jeunes années, je qualifie l'année 2018 de Rock and Roll, car notre association UN TOIT a connu des hauts et des bas :

- La grande affaire de l'année a été le chantier de notre opération de **Rognes**, lancé en février 2018. Le plus grand chantier mené par notre association, avec nos deux valeureux chefs de projet Didier et Gilles. Nous aurons acquis beaucoup d'expérience dans cette opération ! L'inauguration de ce bel immeuble de sept logements est prévue pour fin janvier 2019.
- Nous avons dépensé beaucoup d'énergie pour obtenir **le versement des subventions** pour le chantier Trets-Mirabeau et **le prêt** de Rognes : tracasseries administratives, et même aveu, sans remords, de la « non disponibilité des fonds » dans les caisses de nos financeurs ...
- En revanche, la fortune nous a souri avec le retour improbable d'un projet à **Peyrolles** qui semblait perdu pour nous. Nous espérons lancer le chantier fin 2019.
- Autre belle surprise, notre modeste opération de deux logements à **Trets** embourbée depuis presque 3 ans a connu un redémarrage éclair en octobre !
- **Notre objectif de développement** devrait ainsi être atteint pour les 4 prochaines années si ces opérations sont acceptées par les financeurs.
- UN TOIT conserve **une belle santé financière** ; notre modèle économique est robuste. Le plan financier à 5 ans, révisé en novembre, montre que nous aurons à la fois la capacité de mener les opérations projetées et celle de reconstituer des liquidités permettant de financer de nouvelles opérations ultérieures.
- Le partenariat avec la **FAPIL**, regroupement d'associations comme la nôtre, nous permet d'évaluer nos pratiques, de trouver de nouvelles idées et nous donne accès à des contacts avec des partenaires potentiels.

- **Le Bureau de UN TOIT** a accueilli plusieurs nouveaux membres en 2018 ; désormais, il est fort d'une vingtaine de personnes assurant une ambiance animée lors de nos réunions. Aspect encourageant, le bureau se féminise. Isabelle, notre nouvelle responsable gestion locative et sociale, a pris la suite de Christiane. Il faudra, en 2019, mettre en place une solution permettant d'automatiser davantage le travail administratif de la gestion locative pour mieux gérer notre parc.

Les perturbations extérieures se sont calmées en 2018 : les règles de financement des opérations de la part de l'Etat sont plus favorables et le PLH (Plan Local d'Habitation) de la Métropole a fait un diagnostic qui nous encourage : il constate un besoin criant de logements très sociaux dans de petits ensembles en centre ville, ce qui est notre cœur de métier...

Notre fonctionnement entièrement bénévole nous protège. Dès cette année 2018, compte tenu du montant de nos budgets, **un commissaire aux comptes** interviendra, ce qui devrait faciliter le partenariat avec des fondations et des financeurs privés.

Il reste indispensable de nous appuyer sur **la société civile** : chers membres, donateurs et lecteurs, nous avons besoin de votre soutien fidèle, mais aussi de votre mobilisation pour convaincre de nouveaux donateurs ou mécènes de nous aider pour trouver et financer nos futures opérations.

Communiquez nous toute idée de contact : propriétaire, décideur, bénévole, donateur, fondation, entrepreneur. Le Bureau de UN TOIT saura prendre le relais comme ce fut le cas pour Rognes et pour Peyrolles.

Le Président, Vincent MILETTO



Opération ROGNES - FERRAGES Les sept logements bientôt livrés

Si les travaux n'ont pas toujours été faciles à réaliser, le résultat semble tout à fait satisfaisant pour les futures locataires. Le découpage des appartements permettra d'accueillir des familles de tailles différentes dès le mois de février.

Depuis 2016, notre association s'est attaquée à la réhabilitation de deux maisons situées au cœur de Rognes, aux numéros 11 et 13 boulevard des Ferrages. Le projet consistait à réunir ces deux maisons, construites au début du XX^e siècle, sur deux niveaux et imbriquées sous un même toit.

En décembre 2016, le permis de construire a été accordé. L'année 2017 a servi à établir le financement de l'opération (775 000 €) et à choisir l'architecte.

Après plusieurs consultations, afin de respecter le budget, nous avons choisi les entreprises en avril 2018 et les travaux ont débuté aussitôt.

Une réhabilitation presque complète

Pour parvenir à notre objectif de sept logements, plusieurs étapes ont été nécessaires. En matière de gros œuvre : le renforcement et le traitement de la charpente ; la démolition d'une terrasse pour créer des cours privatives ; la restructuration des espaces en cassant des cloisons.

Les travaux d'isolation thermique des murs et des plafonds, la réfection de l'intégralité des menuiseries extérieures en respectant la qualité architecturale des façades apporteront une qualité de vie supérieure aux locataires.

Réfection totale des réseaux de distribution

Tous ont dû être refaits : depuis l'eau jusqu'à l'électricité et au gaz. Une chaufferie collective au gaz fournira l'eau chaude des radiateurs et l'eau chaude sanitaire. Enfin les cuisines sont en cours d'aménagement.

Malgré les difficultés rencontrées avec les raccordements aux « réseaux publics » (gaz, électricité, téléphone), nous envisageons une mise à disposition des logements début février 2019.

Les locataires seront choisis en coordination avec le CCAS de Rognes.

Dans cette opération de réhabilitation, sept logements seront réalisés* dont un logement de 50m² avec cour, adapté pour une personne à mobilité réduite.



Renforcement de la charpente pour créer un étage intermédiaire



Description des appartements

*- Au n° 11. En rez-de-chaussée : un logement pour personne à mobilité réduite, 49 m² (2 ch) donnant sur cour. A l'étage, un logement de 62,5 m² (2ch).

- Au n° 13, au RdC, un logement de 47 m² (1 ch) donnant sur cour et un logement de 43 m² (1 ch). A l'étage, deux logements : l'un de 73 m² (2 ch) et l'autre de 62 m² (2 ch) + terrasse.

Sur la rue de l'arceau, au RdC, un logement de 29 m² (1 ch).

Un projet à PEYROLLES Construction de sept logements dans deux petits immeubles

La SOLIFAP, société d'investissements solidaires de la Fondation Abbé Pierre, acquéreur de deux petits immeubles, les confiera par bail à réhabilitation à UN TOIT. La demande de permis de construire vient d'être déposée ainsi que la demande de subvention de PLAI*.

L'Association UN TOIT a été contactée par deux propriétaires d'un petit ensemble immobilier situé rue Mère de Dieu, à proximité immédiate du centre historique de Peyrolles.

Les propriétés constituées de deux parcelles imbriquées, respectivement de 40 m² et 136 m², sont dotées d'une construction ancienne de type R + 2 qui fut un temps le siège d'une gendarmerie à cheval.

En début d'année 2018, une première étude sommaire a été réalisée et nous avons déposé et obtenu un certificat d'urbanisme pour la création de sept logements locatifs très sociaux, un T1, trois T2 et trois T3.

Le montage de l'opération

La SOLIFAP, société immobilière de la Fondation Abbé Pierre, a accepté d'acquérir ces biens et de nous les donner en bail à réhabilitation, comme ce fut le cas pour Rognes.

A nous de trouver le financement des travaux.

Monsieur BRIENT, architecte qui a déjà travaillé pour nous sur le projet de Trets-Boyer, a mis au point le projet. Les seuls travaux sont estimés à 440.000 € et la totalité de l'opération à 650.000 €. Compte tenu des prévisions de prêt et de subventions, le montant des fonds propres engagés par UN TOIT dans cette opération devrait s'élever à 72 000 €, soit environ 12% de son montant total.

Toutes les étapes menées au pas de course

En l'espace d'un mois, la promesse de vente des propriétaires à la SOLIFAP et la promesse de bail avec UN TOIT ont été signées, le permis de construire déposé et la demande de financement en PLAI faite auprès de la Métropole, car la date limite de dépôt pour cette année était fixée au 31 octobre !



Projet de rénovation des immeubles des numéros 13 et 15 rue Mère de Dieu à Peyrolles

Un impératif : obtenir le label énergétique de niveau C

L'obtention de la subvention PLAI conditionne les demandes de subventions complémentaires auprès de la Région, la Métropole, le Département, la Fondation Abbé Pierre et la demande de prêt à la Caisse des Dépôts et Consignations. Pour cela, l'obtention du label énergétique de niveau C est un impératif.

Nous espérons que les travaux pourront démarrer avant fin 2019 et que les logements pourront être livrés fin 2020.

Dans cette commune, fortement déficitaire en logements sociaux, l'attribution des logements se fera en liaison étroite avec le CCAS de la commune.

*PLAI Prêt Locatif Aidé d'Insertion

Un meilleur suivi de nos immeubles

Pour réduire le montant des travaux d'entretien, Un Toit est attentif à la mise en jeu de ses polices d'assurances « dommages-ouvrages ».

Cette année, nous avons mis en place une nouvelle politique d'entretien de nos appartements. Nous essayons de réduire les dépenses qui sont à la charge du propriétaire en impliquant un peu plus les compagnies d'assurances.

Pour cette raison, nous déclarons tous les dégâts et incidents qui peuvent être pris en charge par notre assurance. Bien entendu ce processus nécessite un certain travail en amont : une déclaration, souvent une expertise, des devis, un nouveau suivi des chantiers lors des réparations et un suivi de la comptabilité.

Pour les locataires, cette démarche peut paraître longue mais, d'un point de vue comptable, l'association en sort gagnante.

Ainsi, des dépenses lourdes pour notre budget ont été prises en charge par la garantie « Dommages ouvrages ». Nous contractons cette assurance à l'ouverture de chaque chantier.

Grâce à cela, nous avons pu modifier le réseau pluvial de notre immeuble de Venelles (problème d'humidité du bâtiment) et refaire la toiture de Trets Boyer (tuiles mal fixées et dangereuses pour les passants).