

Une équipe renforcée par l'arrivée de nouveaux bénévoles, des projets d'acquisition prometteurs, plusieurs réalisations menées à bien, un suivi locatif et un accompagnement renforcés... Au final, UN TOIT affiche dans l'ensemble un bilan très satisfaisant pour l'année 2012. Un résultat dû au soutien moral et financier de nos adhérents et donateurs.



Après un trop long silence durant l'année 2012, nous venons vous informer de nos activités. Voilà un mois se tenait l'assemblée générale de notre association. C'est une formalité légale essentielle qui permet le contrôle de tous sur le fonctionnement de l'association, mais c'est aussi l'occasion d'une soirée sympathique qui a permis à une trentaine d'adhérents et de donateurs de se retrouver et d'exprimer leur sentiment sur notre action et leur attachement à notre association.

Finances : 2012 dans le vert

Lors de l'assemblée générale, notre expert comptable, Madame Beyssac, a présenté les comptes 2012. Elle a confirmé que le compte de résultat fait apparaître une situation financière très saine et que les frais de fonctionnement restent très faibles, grâce à une gestion entièrement bénévole.

Nous disposons d'une trésorerie qui nous donne aujourd'hui la possibilité d'engager des chantiers importants. Cette trésorerie est nécessaire car nous attendons souvent très longtemps le paiement des subventions.

Mais notre développement, avec l'objectif de réaliser trois ou quatre logements par an sur le territoire de la Communauté du Pays d'Aix où le



Photo © Association UN TOIT

Assemblée générale du 18/03/2013

coût de l'immobilier bat tous les records, passe par un accroissement notable de nos ressources dans les années qui viennent. Comme chaque année depuis 2008, nos comptes sont publiés. Vous pouvez les consulter sur notre site Internet www.untoit-aix.fr.



Photo © Association UN TOIT

Assemblée générale du 18/03/2013

Une équipe de bénévoles renforcée

Au quatrième trimestre 2012, nous avons eu le plaisir d'accueillir plusieurs bénévoles compétents et motivés. Ce fut un grand bonheur, d'autant que ces compétences nouvelles venaient justement remédier à certaines faiblesses. Nous avons ainsi amélioré notre capacité dans le suivi locatif et l'accompagnement des locataires en grande difficulté, ainsi que dans la maîtrise et la réalisation de travaux.

Une activité 2012 très forte... malgré quelques déceptions

Plusieurs projets étaient à l'étude début 2012. Nous avons lancé une étude d'architecte sur ce qui apparaissait alors comme le projet phare de l'année : la réalisation de trois logements dans des locaux de la paroisse Saint-Jean-Marie-Vianney. Malheureusement, le diocèse a finalement choisi de privilégier une autre utilisation des locaux.

Déception aussi avec l'impossibilité de concrétiser l'acquisition de deux studios rue Paul-Bert, faute de possibilité de financement, les exigences de la CPA en matière d'isolation thermique étant irréalisables dans ces bâtiments anciens.



Photo © Association UN TOIT

Presbytère de Luynes

Nous avons procédé à la réhabilitation complète de l'appartement acquis en 2011 rue Boulegon, à Aix-en-Provence, opération lourde qui a exigé le relogement du locataire durant une période de trois mois et un investissement de 40 000 € environ. Ceux qui ont répondu à notre invitation au mois de juillet 2012 ont pu se rendre compte de la qualité de cette réalisation.

Enfin, nous avons commencé une étude sur l'opportunité d'acquisition dans la résidence Les Facultés, seule résidence à Aix-en-Provence où les prix sont compatibles avec une approche sociale. Une première acquisition pourrait intervenir cette année.

La concrétisation de deux projets importants

Les bonnes nouvelles sont arrivées en fin d'année. Nous sommes parvenus à un accord avec le diocèse pour la réalisation de quatre logements dans le presbytère de Luynes, ainsi qu'avec la mairie de Venelles pour la réalisation de trois logements dans un bâtiment situé Grand'Rue.

Ces deux projets ont pu être gérés en parallèle. Les permis de construire ont été accordés, les financements publics et les prêts CDC ont été obtenus. Et les architectes (Antoine Brient pour Luynes et Didier Girard pour Venelles) préparent actuellement la consultation des entreprises.



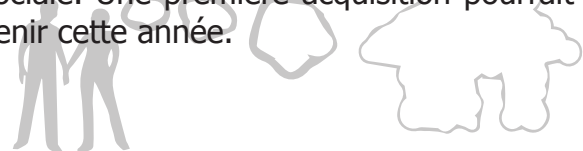
Photo © Association UN TOIT

Bâtiment de Venelles (vu de devant)



Photo © Association UN TOIT

Bâtiment de Venelles (vu de côté)



Ce sont des opérations importantes dont le coût global prévisionnel est de 285 000 € pour Venelles et de 440 000 € pour Luynes.

Les fonds propres d'UN TOIT, dont une bonne partie provient de vos dons, s'élèvent dans les hypothèses actuelles à 44 000 € pour Venelles (15%) et à 140 000 € pour Luynes (32%). Si le ratio de Venelles, bien que plus élevé qu'autrefois, reste acceptable, il n'en va pas de même pour Luynes, où l'engagement de nos fonds propres est tout à fait excessif. Nous mènerons tout de même à bien cette opération, car nous en avons la volonté et que notre trésorerie le permet, mais nous avons décidé de rechercher des mécénats de manière qu'elle se fasse dans des conditions normales et n'altère pas notre capacité d'action pour les opérations à venir.

Entretien de nos immeubles : des bénévoles réactifs et compétents

L'immeuble de Trets est récent et en bon état. Mais un problème récurrent de panne de l'ouvre-porte exaspère les locataires. Plusieurs professionnels se succèdent, sans résultat. Du coup, un nouveau bénévole de l'association s'attaque au problème, et le résout. « Il est bien votre électricien » nous disent maintenant les locataires ! Dans le même immeuble, arrive un nouveau locataire, démuné de tout. Les appartements ne comprennent pas de cuisine équipée. Un bénévole décide de réaliser une cuisine pour ce locataire. Grâce à quelques achats à IKEA et beaucoup d'heures de travail, notre locataire peut maintenant cuisiner confortablement.

L'immeuble des Epinaux, le seul qui n'appartienne pas à UN TOIT, qui n'est que locataire principal, connaît beaucoup de problèmes. Et la société HLM ICF, son propriétaire, est bien peu réactive. Après plusieurs années de réclamations, nous avons enfin obtenu quelques travaux (remplacement des radiateurs et des chauffe-eau), et nous espérons le remplacement des fenêtres. Mais au quotidien, la situation périclité : des carreaux qui se décollent, des installations électriques qui ne sont plus aux normes, des murs qui se dégradent... UN TOIT est en première ligne, et grâce aux bénévoles quelques améliorations sont réalisées. Mais cet immeuble coûte cher à notre association, en temps et en argent.

Avec le temps, nos premiers immeubles auront bientôt besoin de plus de travaux. Nous nous y préparons, et sur le plan comptable nous avons introduit des provisions pour grosses réparations.

Un changement de braquet dans la gestion pour une association plus efficace

Au-delà des opérations de création de logements, qui sont l'objet même de notre association, des tâches moins excitantes nous occupent durant l'année :

- **les obligations liées à notre nouveau statut d'association agréée par le ministère du Logement** : RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social), OPS (Occupation du Parc Social), CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social)... autant d'organismes qui génèrent des heures de travail administratif !

- **la gestion financière** : la charge s'accroît chaque année avec le développement de l'association (plus d'immeubles, plus de locataires...) et les demandes toujours plus pointues des partenaires financeurs ; un nouveau système de gestion comptable accessible en ligne sur le site d'un expert comptable entrera en service mi-2013.

- **la gestion administrative** : des améliorations sont là aussi en cours ; un nouveau plan de classement, un nouvel ordinateur, une réorganisation des locaux, des procédures nouvelles...



Communication et recherche de mécénats

Chacun reconnaît que notre activité de communication a été trop faible durant l'année 2012. Nous avons mis à jour notre site Internet, nous avons participé à quelques manifestations comme ASSO-GORA ou la fête de Noël de la Communauté chrétienne anglophone à la cathédrale... C'est insuffisant.

Cette lettre marque notre volonté de mieux faire vis-à-vis de vous, adhérents et donateurs.

Des actions sont lancées pour rechercher des fonds auprès des entreprises à travers le mécénat. Des étudiants de l'école Euromed travaillent sur ce thème pour nous. Une association, « Passerelles et Compétences », recherche un spécialiste qui pourrait nous aider bénévolement pendant quelque temps.

Le nouveau conseil d'administration

Suite à l'assemblée générale, la composition du conseil d'administration est la suivante :

Monique BERGER
Jean-Pierre BLANC
Michelle BOUQUIER
Christiane CAUQUIL
Christophe CHARRIER
Stefania COZZARINI
François di FRANCO
Jean-Pierre GASTAUD
Suzanne GAUTHIER
Jean-Pierre GUELAUD
Didier LAPORTE
Jean-Pierre LARMAT
Yves LASSAIGNE
Alain LERIDON
Vincent MILETTO
Emmanuel de PIERREFEU
Olivier VINCENT
Gilles WATTECAMPS

Nous n'avons pas le choix. Compte tenu des réalités financières, notre développement passe par un accroissement des ressources financières (plus d'adhérents et de mécènes) et du bénévolat.

Merci de votre soutien

Actuellement, UN TOIT loge une trentaine de personnes. Depuis sa création, l'association en a logé près de 170.

UN TOIT est toujours en quête d'opportunités. Dans nos actions de recherche, nous n'oublions pas l'importance du bouche à oreille et le rôle que vous, adhérents, pouvez jouer dans cette démarche.

Dans ces circonstances, nous tenons à vous remercier pour votre soutien aussi bien moral que financier.

UN TOIT recherche des bénévoles

Administratif

Secrétariat

Financier

Comptabilité association
Montage du financement
des opérations
Recherche de donateurs

Juridique

Droit de l'urbanisme et
de l'habitat
Rapports locatifs

Communication / Développement

Relation avec les médias
Relation avec les
entreprises
Relation avec les élus
Relation avec les
Adhérents
Organisation de
manifestations

Accompagnement social

Aide aux locataires en
difficulté
Gestion locative

Prospection

Connaissance du marché
immobilier

Bâtiment

Etude de projets
Suivi de chantier
Compétence spécialiste
Syndic de copropriété

Travaux d'entretien

Bricolage (plomberie,
électricité, peinture...)

Informatique

Webmaster
Suivi des logiciels et
matériels

[A nos adhérents, donateurs et amis](#)

La réalisation graphique de la présente lettre est assurée gracieusement par l'un de nos bénévoles