

entre **21** toits
la location solidaire

Rapport d'activité

2019



Sommaire

Rapport moral	3
Actions phares 2019	4
Projet à destination de femmes victimes de violences conjugales et intra-familiales	4
Des colocations pour des réfugiés isolés	7
La mobilisation du parc privé, action constante d'Entre2Toits.....	8
Une intermédiation locative au service du Logement Accompagné	10
La gestion locative et l'accompagnement	11
Un accès au logement sécurisé : les baux glissants	13
Une autre forme d'habiter : les colocations	15
Les logements des collectivités locales	16
Un dispositif d'Etat qui répond aux besoins : l'intermédiation locative (IML).....	17
Un partenariat diversifié	18
L'habitat collectif.....	19
L'ALT, dispositif indispensable au logement des personnes défavorisées.....	21
Chiffres clés	22
Les logements	22
Les ménages.....	25
Partenariat réseaux	26

Rapport moral

La crise sanitaire oblige à revoir un certain nombre d'habitudes en particulier concernant le logement. Comme l'écrit le délégué général de la Fapil dans un article paru dans Libération du 19 juin : « Comment "rester chez soi" pour se protéger lorsque justement, on n'a pas de "chez soi" ».

La convention citoyenne pour le climat réclame dans ses propositions un vaste plan de rénovation des logements, en particulier les passoires thermiques souvent louées aux plus pauvres, d'ici 2030.

Enfin, le logement entre dans les débats.

Les élections municipales vont amener de nouvelles équipes d'élus tant dans les villes qu'à la Métropole, il nous faudra faire preuve de pédagogie et de pugnacité pour que le logement des plus démunis dans le parc privé devienne une priorité soutenue par une véritable politique de communication Métropolitaine pour que la plate-forme de mobilisation associative soit efficace.

Maintenant que le dispositif Louer abordable a été prorogé, le rôle de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat piloté par la Métropole doit aussi être revisité pour ne pas servir de repoussoir aux propriétaires qui voudraient conventionner leurs logements.

Ce confinement a aussi accentué le nombre de violences conjugales. Notre association s'est particulièrement investie en 2019 pour permettre, avec l'association VIFFIL, la création d'une nouvelle offre avec la mise à disposition :

d'une maison par Est Métropole Habitat, meublée et organisée en colocation, à Décines

de 4 logements anciennement destinés aux enseignants, rénovés et meublés par la ville de Vaulx-en-Velin.

Nous avons aussi renforcé le partenariat avec Forum réfugiés-Cosi pour construire une solution de logement aux réfugiés isolés sans solution de logement, grâce à la mise en place de colocations dans de grands logements.

Aux termes de six ans de mandat en tant que Président de l'Aslim puis d'Entre2Toits, je tiens ici, à remercier, les salariés et bénévoles de l'association pour leur implication dans nos projets tout au long de ces années et en particulier les deux directrices.

Le Président
Christian Bel-Latour

Action phares 2019

Projets à destinations des femmes victimes de violences conjugales et intra-familiales

Colocation à Décines pour femmes victimes de violence

Les violences au sein du couple ont des conséquences nombreuses. Lors d'une séparation, d'un départ ou d'une mise à l'abri en urgence, les femmes victimes de violence sont confrontées à de nombreuses difficultés psychologiques et socio-économiques ainsi que leurs enfants, témoins et co-victimes.

Suite à l'acquisition d'une maison de 170 m² vouée à démolition, Est Métropole Habitat a souhaité conférer une vocation intercalaire au bien, dans l'attente du lancement d'un projet immobilier.

Cette opportunité immobilière et sa configuration ont permis d'élaborer un projet de colocation expérimental pouvant accueillir jusqu'à 5 femmes et 3 enfants simultanément avec mise à disposition de chambres meublées privatives et partage des espaces collectifs meublés tels que cuisine, salon, salle à manger.



Ce projet vise à proposer un lieu de vie adapté à des femmes avec ou sans enfants, ayant subi des violences intrafamiliales où chaque situation est individuellement prise en compte. Les axes d'interventions sont multiples : apporter un accompagnement adapté, favoriser la construction d'une solution individualisée vers la reconstruction et l'opportunité de soutien à la parentalité.

Ce large spectre d'intervention est nécessairement porté par un partenariat interdisciplinaire dans le cadre de l'intermédiation locative.

Dans une dynamique de complémentarité, Entre2Toits, le CCAS de Décines, l'association VIFFIL et Est Métropole Habitat ont construit ce partenariat en réponses aux besoins repérés et où chaque partenaire intervient dans son champ de compétences, repris dans une convention-cadre partenariale.

Dans le cadre de l'Intermédiation Locative, Entre2Toits est locataire principal d'Est Métropole Habitat et exerce la fonction de bailleur à l'égard des résidentes. Une Gestion Locative Adaptée est alors conduite sur la base d'un contrat de sous-location. Le loyer et les charges ont été calculés au plus bas,



S'agissant d'une colocation, les résidentes partagent les lieux de vie. Cette vie collective, si elle confère une dimension aidante et solidaire, peut également générer des tensions au quotidien.

La présence de professionnel-les est déterminante pour réguler cette vie collective, fonction assurée par des Technicienne d'Intervention Sociale et Familiale Ce personnel est mis à disposition par l'ADIAF sur des fonctions de maitresses de maison. Un accompagnement individuel spécifique est assuré par l'association VIFFIL. Un travailleur social du CCAS est référent sur ce projet.

Des comités techniques et de pilotage permettent aux acteurs de se coordonner et ont pour objectif la structuration du projet, ses modalités opérationnelles et son évaluation.



Des comités de pilotages se sont tenus tout au long de l'année 2019 afin d'élaborer :

- Le financement de cette action avec les financeurs qui sont : la ville de Décines par le CCAS, l'Etat par la DRJCS, la Région et la CAF.
- Le partenariat et donc le champ d'intervention de chaque acteur : les travailleurs sociaux de l'association Viffil, les TISF (Techniciennes en Intervention Sociale et Familiale) de l'ADIAF, la Gestion locative Adaptée d'Entre2Toits, les assistantes sociales du CCAS et de la MDM, les services de la ville et du CCAS.
- L'organisation de la maison : les travaux à faire, comment organiser les chambres, l'achat du mobilier par EMH, l'achat des équipements et de la décoration par Entre2Toits financé par le CCAS.
- Les personnes orientées : selon les priorités et les situations des femmes victimes de violence recensées par l'association VIFFIL, le CCAS de Décines et la Maison de la Veille Sociale, des orientations sont proposées en comité de suivi puis validées par la MVS.
- Les documents contractuels à élaborer par la GLA d'Entre2Toits : le règlement intérieur de la maison et les contrats de sous-location.
- Le montant du loyer et des charges qui sera demandé aux sous-locataires.

La Maison a pu ouvrir ses portes en décembre 2019, grâce à la mobilisation des équipes du CCAS, d'EMH et d'Entre2Toits.

Entre2Toits a organisé les visites du logement pour les 5 femmes orientées. Ainsi elles ont pu se projeter dans les espaces collectifs de la maison mais également dans leur chambre et valider leur choix de venir vivre de manière temporaire dans cette colocation.

Un contrat de sous-location a été établi et après un état des lieux d'entrée, chacune a pu s'installer.

Projet Lutte contre les violences faites aux femmes avec la ville de Vaulx-en-Velin

La ville de Vaulx-en-Velin a souhaité renforcer ses capacités d'hébergement et d'accès au logement, pour les victimes de violences conjugales et familiales. Les logements mis à disposition par la ville sont des logements meublés. L'ensemble des logements a fait l'objet de rénovation avant leur exploitation. Leur typologie permet d'accueillir des femmes avec enfants.

Les logements mis à disposition par la Ville sont des logements communaux pris à bail par Entre2Toits dans le cadre de convention de mise à disposition temporaire.

Cette démarche expérimentale et partenariale est en lien avec la Maison de la veille sociale qui oriente les publics et assure une coordination des différents acteurs au projet dont Entre2Toits et Viffil.

Une convention cadre partenariale est élaborée entre la commune de Vaulx-en-Velin et les associations VIFFIL et Entre2Toits afin d'instituer les relations et les modalités financières d'intervention. Cette convention a été signée le 25 novembre 2019, journée internationale de lutte contre les violences faites aux femmes.



Une Gestion Locative Adaptée à destination des familles logées sera conduite par Entre2Toits et l'accompagnement spécifique en lien avec les violences conjugales et intra-familiales est confié à l'association VIFFIL.

L'objectif est de développer un soutien aux victimes de violences conjugales par un appui, à la fois matériel (logement) et social (un accompagnement spécifique).



Des colocations pour réfugiés isolés

La difficulté pour les isolés d'accéder au logement sur la Métropole, est liée à une forte tension sur les petits logements. Pour Forum réfugiés-Cosi, les ¾ des ménages réfugiés accompagnés pour l'accès au logements sont des personnes seules.

Dans ce contexte, Forum Réfugiés-Cosi et Entre2Toits ont décidé d'unir leur expertise et de concrétiser un partenariat pour répondre à cette situation. La réponse adaptée est de créer un sas entre le Dispositif National d'Accueil et le logement de droit commun en organisant la colocation de personnes isolées. Entre2Toits intervient en tant que bailleur et assure la Gestion Locative Adaptée. Forum réfugiés-Cosi poursuit son accompagnement vers et dans le logement en assurant un suivi durant la colocation et jusqu'à l'accès à un logement pérenne. Ainsi, cette période de colocation permet aux personnes de stabiliser leur situation sociale, et de se concentrer sur leur projet professionnel.

Une convention de partenariat a été mise en œuvre dès 2017 afin de permettre à des isolés réfugiés d'intégrer un logement en colocation dans le cadre d'une sous-location. Deux logements ont été mis à disposition par Entre2Toits :

- Un premier logement de type T4 avec 3 places à partir de juillet 2017 situé à Villeurbanne
- Un deuxième logement de type T5 avec 4 places à partir de mars 2018 situé à Lyon 3

Les personnes signent un contrat de sous-location et se voient attribuer une chambre dans le logement. Les parties communes et la boîte aux lettres sont partagées entre les colocataires. Le contrat est signé pour une durée de 3 mois, renouvelable sur une durée maximale de 15 mois. La participation financière est fixée autour de 70 € selon le site, les logements bénéficiant de l'Allocation Logement Temporaire. Sur les 7 premières places ouvertes, 4 personnes ont pu accéder à un logement de droit commun.



Cette expérimentation indique que ces colocations fonctionnent. Ce sas transitoire participe au désengorgement des centres d'hébergement. Il a été proposé à la DRJCS de développer ce projet en 2019 avec 3 nouveaux logements pour atteindre 19 places, dont une colocation réservée aux femmes. Les services de l'Etat ayant décidé de financer ce projet à hauteur de 1000€ par place, les 3 nouveaux logements ont été mis en location entre juin et novembre 2019. Les logements sont situés sur le 3^{ème} arrondissement. Cela a nécessité un travail important pour Entre2Toits, les logements étant proposés entièrement meublés et équipés par Entre2Toits. Le bailleur HLM CDC Habitat social est un partenaire privilégié de ce projet.

Les pays d'origine des personnes logées sont très divers : Nigeria, Mali, Guinée Conakry, Congo, Angola, Ethiopie, Afghanistan, Irak, Georgie, Albanie, Chine. La plupart a un emploi. Depuis le début du projet 10 personnes sont sorties, dont 7 pour un logement HLM. La durée d'occupation moyenne est de 11 mois.

Ce projet de colocation « intermédiaire » permet une mise à l'abri des personnes les plus vulnérables, tout en contribuant à tisser un lien social entre les colocataires, rompre l'isolement et créer entraide et solidarité entre pairs.



La mobilisation du parc privé, action constante d'Entre2Toits

L'attractivité de l'agglomération lyonnaise sur le plan économique, universitaire ou culturel ont notamment comme conséquence une forte demande en logements.

L'ensemble des professionnels de l'immobilier font état d'une faible vacance sur le territoire où le marché immobilier est tendu. Cette atonie est à fort impact sur les biens dédiés à la location du secteur locatif.

Dans ce contexte, la mobilisation de logement à bas loyer dans le parc privé est un enjeu fort tant sur la question du développement de solutions d'accès au logement des ménages les plus modestes que sur celle de la mixité des territoires.



La Plateforme Louer Solidaire, aller vers les propriétaires pour mobiliser le parc privé à des fins sociales

Face à ce bilan partagé, AILLOJ, Entre2Toits, l'ALSR et SOLIHA, au sein du Collectif Logement Rhône se sont saisis de l'opportunité de l'engagement de la Métropole comme territoire de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal Logement d'Abord.

Ces associations, historiquement engagés dans la mobilisation du parc privé à vocation sociale ont créé la Plateforme Louer solidaire 69 rejoint, courant 2019, par le Chez soi d'Abord.

Cette action collective est née du constat que le dispositif d'Intermédiation Locative combiné à l'ANAH offrant sécurité locative au propriétaire, utilité sociale à son patrimoine et avantages fiscaux, est méconnu du grand public.

L'idée fondatrice est de mutualiser les moyens et outils dédiés à la captation de logement privé par chaque acteur afin de massifier la mobilisation du parc privé à vocation sociale dont la création d'un poste mutualisé de conseiller immobilier dédié à la plateforme.

Les objectifs de la plateforme : Communiquer, prospecter, mobiliser

- Sensibiliser des propriétaires et de leurs mandataires à la location solidaire, soutenue par des campagnes de communication et d'informations grand public, récurrentes et menées et à grande échelle et soutenue par la Métropole afin de faire connaître l'intermédiation locative
- Augmenter la mobilisation du parc privé à des fins sociales pour servir les politiques sociales du logement dans la Métropole notamment le Plan Logement d'Abord et accroître le nombre de logements conventionnés par l'ANAH
- Agir en faveur d'une évolution maîtrisée des loyers

L'orientation des propriétaires sensibilisés vers l'acteur associatif expert en fonction du projet patrimonial du propriétaire a permis de mobiliser, après 6 mois de fonctionnement, 51 logements intégrant les renouvellements de conventions et l'activité de l'ALSR.

Informer, négocier, assister le propriétaire privé dans les étapes de la mobilisation d'un logement

Le parc de logements privé est un parc vivant. Chaque année, Entre2Toits restitue des logements à des propriétaires et doit reconstruire cette offre, par la mobilisation de nouveaux logements.

La mise en lien avec les propriétaires est faite par la plateforme Louer solidaire, par le site de l'association et par des recommandations de propriétaires avec lesquels Entre2Toits travaillent déjà.

La prise de contact est motivée soit par la recherche d'informations, soit par la proposition d'un logement



L'instruction de l'offre de logement vise à construire une proposition de prise à bail qui permette de répondre aux attentes du propriétaire en matière de gestion patrimoniale et de mobiliser un logement à un montant de loyer abordable.



Chaque proposition de logement fait l'objet d'une instruction du dossier technique regroupant les différents diagnostics réglementaires, avec une attention particulière aux montants des charges.

La visite technique du logement permet de sceller l'accord avec le propriétaire, à l'occasion de laquelle, les interventions à mener avant la date d'effet de la prise à bail sont indiquées au propriétaire.

Le mécanisme de l'intermédiation locative, le dispositif « **Louer abordable** » et le conventionnement **ANAH** sont présenté au propriétaires. Ces dispositions, notamment fiscales, permettent de valoriser la démarche solidaire attendue des propriétaires intéressés. Par ailleurs, la prime Métropole liée au Diagnostic de Performance Energétique permet de sensibiliser les propriétaires à la question du poids des charges dans le budget des ménages.

Depuis **2012**, **90%** des logements mobilisés font l'objet d'un conventionnement à loyer social ANAH, Entre2Toits assiste le propriétaire dans ces démarches

Dans le contexte de tension du parc locatif observé sur la Métropole, les fins de conventions de mises à disposition sont un véritable enjeu pour Entre2Toits afin de maintenir, si ce n'est développer, le nombre de logements gérés. **En 2019, 7 propriétaires ont renouvelé leur confiance à Entre2Toits.**



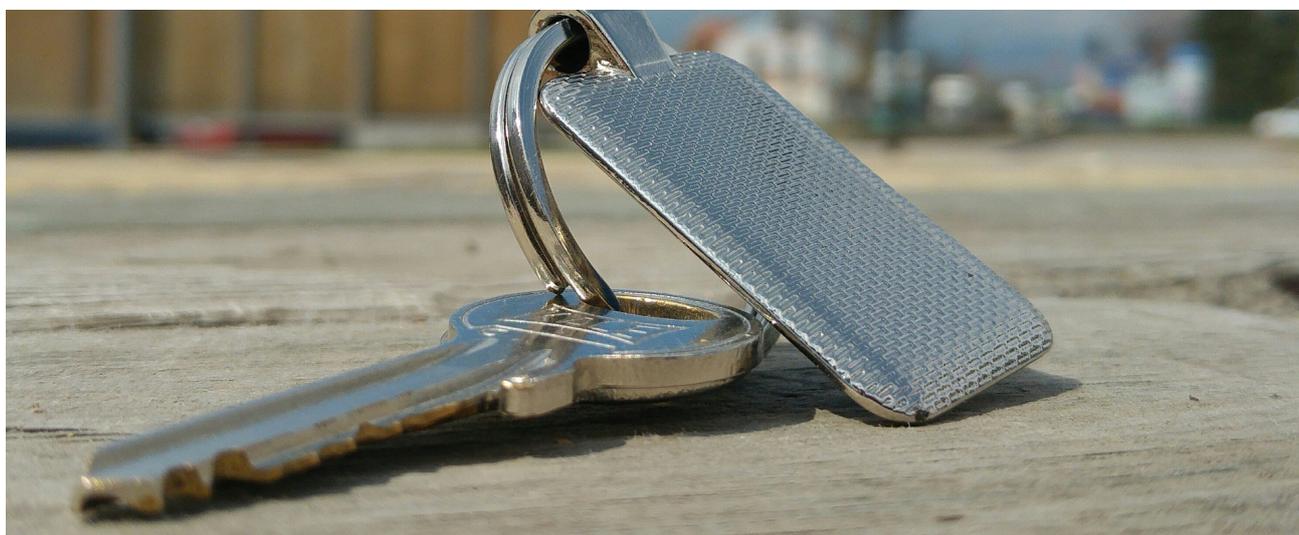
L'activité de mobilisation du parc privé est permise par une mutualisation de moyens des associations fondatrices et de la complémentarité de leur savoir-faire. Sa pérennité implique un soutien conjoint de la Métropole et de l'Etat, notamment sur le volet communication afin d'aller vers les propriétaires, clé de voûte du projet.

Une intermédiation locative au service du logement accompagné

Entre2Toits agit pour la mise en œuvre effective du droit au logement pour tous et affirme l'importance pour chacun de disposer d'un logement qui permette de mener une vie épanouie, autonome et choisie.

Notre association intervient dans le domaine du logement d'insertion au service de personnes ne pouvant accéder immédiatement à un logement de droit commun.

Agréée par l'Etat, Entre2Toits développe une Intermédiation Locative par la mise en œuvre d'une Gestion Locative Adaptée dans le cadre de projets innovants au service des personnes sans domicile personnel dont la situation peut nécessiter un accompagnement .



L'intermédiation locative désigne de façon générale, l'intervention d'un tiers dans la relation entre un bailleur et son locataire.

L'intermédiation locative mise en œuvre par Entre2Toits relève du **mécanisme de la location/sous-location**, nécessitant l'obtention de l'agrément. Dans ce cadre d'intervention, Entre2Toits est locataire principal d'un logement mis à disposition par un propriétaire.

Ce statut garantit au propriétaire l'exécution des obligations locatives, notamment le paiement du loyer et la conduite des réparations incombant au locataire.

Le logement est alors proposé pour une occupation temporaire à un ménage présentant des difficultés diverses pour accéder au logement ordinaire, pour certains reconnus prioritaires par la commission DALO.

Dans cette relation locative, dénommée **Gestion Locative Adaptée (GLA)**, Entre2Toits intervient en qualité de bailleur à l'égard du sous-locataire.

La gestion et l'accompagnement

La gestion du rapport locatif

Cette gestion de proximité, conduite par les chargées de Gestion Locative Adaptée et les salarié-es intervenant sur les sites d'habitat collectif, s'inscrit dans une démarche partenariale. En effet, chaque ménage est accompagné par un référent en charge de l'accompagnement social spécifique au logement qui est formalisé par un contrat d'accompagnement établi avec le sous-locataire.

La Gestion Locative Adaptée ou relation locative personnalisée, accompagne le ménage dans ses premiers pas dans le logement. Son objectif vise à adapter la gestion à la situation des ménages. Une attention est portée sur l'intégration des personnes dans leur environnement.

Ce rapport locatif s'incarne par l'établissement entre le ménage et Entre2Toits d'un contrat de sous-location. La signature de ce contrat de sous-location est une étape fondatrice de cette relation à l'occasion de laquelle sont délivrées les explications relatives à ce contrat liant le sous-locataire et Entre2Toits, ainsi que les droits et obligations de chacun.

Permanences hebdomadaires au siège ou sur site, rendez-vous personnalisés et visites à domicile permettent de qualifier cette gestion locative d'« adaptée ».



La gestion technique du logement

Entre2Toits a pour objectif de soutenir les sous-locataires vers l'accès et le maintien dans le logement ordinaire. Cette mission de Gestion Locative Adaptée intègre un volet technique dont l'objet est d'amener les ménages vers l'entretien du logement et la réalisation des réparations locatives en autonomie, les préparant ainsi à leurs futures obligations locatives. Aussi, les états des lieux et les interventions techniques sont conduits dans une démarche pédagogique.

Afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins des ménages et en cohérence avec ses objectifs, l'association Entre2Toits a sollicité l'association **Compagnons Bâisseurs Rhône-Alpes (CBRA)** pour réaliser ces menus travaux en adoptant la démarche pédagogique de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée. Cette action est soutenue par la Fondation Abbé Pierre.



L'accompagnement

Entre2Toits mène son action dans un cadre partenarial mis en place avec ses adhérents en charge de l'accompagnement relatif au logement. Cet engagement commun est fixé par une convention cadre partenariale.

Lorsqu'un partenaire sollicite Entre2Toits pour porter la GLA au service d'un projet ne relevant pas d'une ligne financière existante, alors celui-ci assure le financement de la GLA.

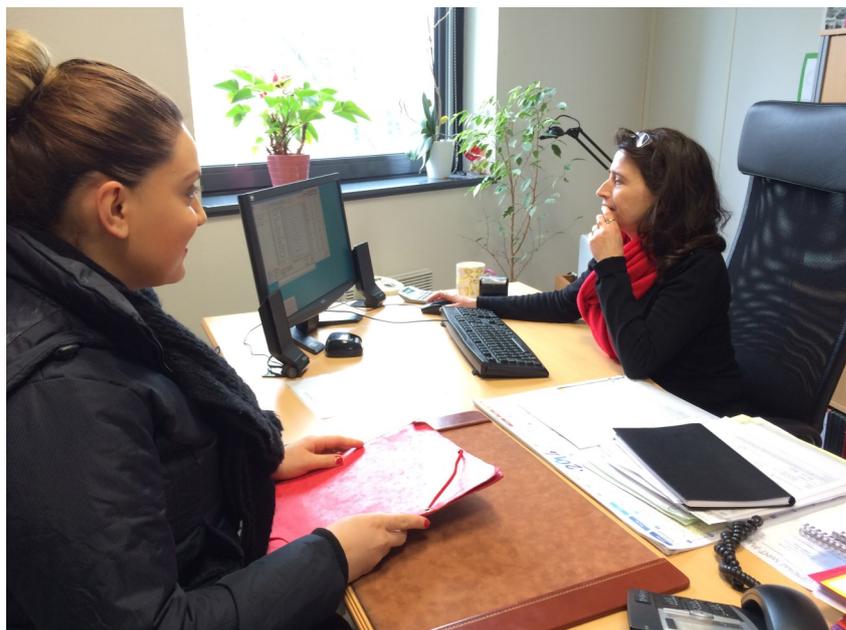
Cet accompagnement porte sur l'appropriation du logement (savoir occuper le logement, l'investir, l'entretenir, gérer son budget, respecter les droit et obligation du locataire...) et sur l'insertion dans l'environnement social (insertion dans l'immeuble, le quartier, la ville...).

S'agissant de ménages en sous-location, cet accompagnement vise à faciliter leur sortie du logement temporaire vers un logement de droit commun.

Le partenaire s'engage à :

- Rencontrer le ménage pour évaluer sa situation et la faisabilité de l'accompagnement
- Mettre en œuvre les aides disponibles pour l'accès à la sous-location
- S'assurer que la personne est en capacité d'assumer les frais liés à l'entrée, les charges liées au logement et au maintien dans les lieux
- Accompagner les sous-locataires dans les démarches liées à l'accès au logement de droit commun.

L'accompagnement des ménages logés par Entre2Toits s'appuie sur une diversité de partenaires soit 22 structures, un bailleur et des Maison de la Métropole



Un accès au logement sécurisé : les baux glissants

Le bail maintien

Mécanisme juridique par lequel Entre2Toits prend à bail un logement occupé par un ménage frappé d'expulsion, ce montage est un outil de prévention des expulsions locatives.

L'objectif est le maintien dans le logement de la famille et la prise en charge financière par Entre2Toits du loyer courant.

Le principe est de minorer l'indemnité d'occupation appelée au ménage afin de lui permettre d'alléger sa charge loyer et solder sa dette via un échéancier établi avec le propriétaire bailleur lors de la prise à bail associative. Une fois la situation rétablie, soit Entre2Toits se retire du dispositif si le logement demeure adapté, soit une solution alternative est envisagée si le logement est inadapté.

Traditionnellement mis en place dans le parc public, il est aussi adapté au parc privé si le bailleur est disposé à mettre en place un tel dispositif.

7 baux maintien sont gérés en fin d'année.

La Métropole de Lyon (FSL) a sollicité Entre2Toits pour 2 ménages, un logé dans le parc privé, l'autre dans le parc HLM . L'accompagnement des deux ménages est assuré par SOLIHA.

Le bail glissant

Le **bail glissant** est destiné à des ménages qui, tout en relevant du logement autonome, présentent une ou plusieurs difficultés sociales repérées, rendant nécessaire une étape intermédiaire accompagnée, avant l'accès direct au logement. Cette action permet de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées et d'accompagner le ménage dans la résolution de ses difficultés, afin d'accéder à terme au statut de locataire en titre de ce logement et de s'y maintenir durablement.

Dans ce cadre d'intervention, Entre2Toits porte le bail pour un ménage identifié. Ce montage nécessite une action concertée avec le bailleur social et une intervention partenariale entre la Gestion Locative Adaptée et un accompagnement au logement, assuré par un partenaire adhérent.

L'objectif visé est un glissement de 12 à 18 mois, mais la spécificité de chaque situation influe sur cette durée théorique. En 2019, la moyenne de durée des baux ayant glissés est de 18,2 mois, mais la médiane est à 13 mois.

La commission de régulation des baux glissants mise en place en 2016 par l'Etat et la Métropole de Lyon permet l'échange d'informations entre associations, bailleurs et financeurs sur une situation présentant des difficultés et la recherche collective d'une solution adaptée pour le ménage.

Au 31 décembre, Entre2Toits porte 47 baux glissants dans le cadre du FNAVDL DALO, du FSL de la Métropole de Lyon et du département du Rhône, de l'ALT et du partenariat avec une fondation privée.

Dans le cadre du Fonds National d'Accompagnement Vers et dans le Logement (FNAVDL) DALO



14

Baux glissants sont actifs

- 7 baux ont été signés
- 3 baux ont glissé
- 1 expulsion

Ce fonds, institué par l'Etat en 2012 finance traditionnellement des actions d'accompagnements personnalisés à destination de personnes reconnues prioritaires DALO auxquelles un logement doit être attribué dans un délai contraint.

Le Collectif Logement Rhône, signataire de la convention avec l'Etat, a porté, lors de sa négociation, l'élargissement de ce financement à la Gestion Locative Adaptée dans le cadre de baux glissants.

La coordination de ce dispositif s'est éteinte courant 2019, suite à un arbitrage de la DDCS qui l'a conduite à désigner un nouvel opérateur.

Les dégradations et les impayés de loyer sont couverts par un fonds de garantie géré par le CLR.

Dans le cadre du Fonds de solidarité logement

La Métropole de Lyon

Le FSL prévoit le financement des surcoûts de gestion, étendu à la gestion des baux glissants.

La lisibilité des sollicitations et des pratiques s'est renforcée suite à la création par la Métropole d'un dossier de liaison pour la demande de Bail glissant, qui est traditionnellement complété par les travailleurs sociaux en lien avec le ménage, et d'un relevé de décision actant de la validation formelle par les services du financement du bail glissant.

Entre2Toits étudie chaque demande de bail glissant qui lui est adressée soit par les bailleurs, soit par la Métropole, soit par les associations adhérentes.

L'association en charge de l'accompagnement social lié au logement est désignée par le FSL.

Les impayés éventuels sont pris en charge par la couverture « sous-location » .

Le Département du Rhône

Depuis 2017, le département du Rhône soutient l'action des baux glissants par un financement du FSL.

L'objectif est d'augmenter le nombre de baux glissants, notamment sur la commune de Villefranche, pour répondre à une demande repérée par les acteurs de terrain.

L'intervention d'Entre2Toits se porte aussi sur la commune de Brignais d'où émane des demandes régulières.

Les partenaires de l'accompagnement social sont :

- La Halte à Villefranche-sur-Saône
- ALYNEA à Brignais

Au 31 décembre,
25 baux glissants sont actifs
dont 6 mis en place dans l'année
8 baux ont glissé

Au 31 décembre,
4 baux glissants sont actifs
dont 2 mis en place dans l'année
3 baux ont glissé

Une autre forme d'habiter : les colocations

La colocation est une réponse pour des personnes relevant du logement temporaire au titre de difficultés économiques et pour lesquelles la dimension de partage et d'entraide est une valeur ajoutée. L'Allocation Logement Temporaire soutient ce type d'habitat, et permet de répondre à des publics qui cumulent des fragilités.

Ce fonctionnement nécessite une gestion renforcée par Entre2toits afin de gérer les conflits qui peuvent survenir du fait de la cohabitation. Un financement de la CAF a été obtenu en 2019 pour expérimenter l'embauche d'un personnel dédié en 2020.

Seize logements en colocation sont actuellement gérés, pour des publics très différents.

- **Des jeunes mères isolées accompagnées par le CLLAJ Lyon**

Un logement est dédié à l'accueil de deux jeunes mères isolées avec un enfant de moins de 3 ans.

- **Des jeunes en insertion professionnelle accompagnés par le CLLAJ Lyon**

Un logement est dédié à l'accueil de 3 jeunes en insertion professionnelle : stages ou contrat d'apprentissage.

- **Des jeunes autistes accompagnés par la Traboule (ARHM)**

Un logement est dédié à l'accueil de 3 jeunes adultes, porteurs de Troubles du Spectre de l'Autisme en capacité d'autonomie dans les déplacements et vivant pour la plupart au domicile familial.

- **Des hommes isolés accompagnés par SOLIHA**

Un grand logement accueille 5 hommes isolés, pour la plupart en emploi. Ils sont orientés par le SIAO.

- **Des jeunes majeurs accompagnés par Siaje**

Un logement accueille 2 jeunes majeurs (moins de 21 ans). La mise en place de cette colocation a permis d'augmenter la capacité d'accueil de jeunes accompagnés par le Siaje.

- **Des femmes victimes de violence accompagnées par le Mas et VIFFIL**

Quatre logements permettent de loger 13 femmes victimes de violences avec ou sans enfants (dont le projet à Décines présenté plus haut).

Il s'avère que ces projets ne peuvent continuer dans le temps que si un accompagnement renforcé ainsi qu'une présence régulière sur les lieux peuvent être financés. Aussi, les 3 colocations mises en place fin 2018 ne seront pas poursuivies au-delà de 2020. Seul le projet développé à Décines et bénéficiant de financements adaptés sera poursuivi.

- **Des isolés réfugiés accompagnés par Forum réfugiés-Cosi**

Cinq logements sont dévolus à ce projet totalisant 19 places dont 4 pour femmes. (Cette action est développée en page 7)

- **Des isolés âgés accompagnés par l'Alpil**

Deux logements totalisant 6 chambres simples ou doubles, accueillent 8 hommes isolés. En 2020, une nouvelle colocation pour ce même public sera mise en place pour remplacer le meublé Grandclément en cours de fermeture.

Les logements des collectivités locales

Développer la cohérence entre insertion professionnelle et accès au logement : un projet avec le CCAS de Villeurbanne

Lancée en 2016, la ville de Villeurbanne a souhaité porter une expérimentation de « Logement d'abord » sur son territoire. Après un diagnostic social, des familles ont été identifiées comme attestant de liens forts avec le territoire et se situant dans une perspective réaliste d'« insertion ». Suite au bilan positif de cette expérimentation, la municipalité a souhaité consolider et étendre cette expérience en axant son intervention sur les familles avec enfants scolarisés sur Villeurbanne et en situation de mal-logement. Entre2Toits a été retenue pour poursuivre la coopération, l'AVDL assurant l'accompagnement des familles.

Cette expérience vise l'inclusion globale des familles en travaillant sur différentes dimensions de l'accès aux droits et de la vie quotidienne, et un Accompagnement socio-professionnel.



Les logements mis à disposition par la Métropole : des logements intercalaires



La mobilisation de biens immobiliers de la Métropole temporairement vacants permet d'augmenter les solutions-logements mobilisables. Le faible montant de loyer appelé permet un accès au logement accompagné des personnes les plus en difficultés économiques.

Ce partenariat opérationnel soutient, depuis de nombreuses années, l'activité globale d'insertion par le logement mise en œuvre par les associations sur le territoire de la Métropole.

La Métropole a inscrit cette action comme un élément de production de logements accompagnés dans le cadre du Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en cours.

La mobilisation des logements métropolitains se poursuit et se porte à 2 logements mobilisés en 2019 dans le quartier de la Part-Dieu.



Un dispositif d'Etat qui répond aux besoins : l'Intermédiation Locative (IML)

Ce programme d'Intermédiation Locative initié par l'Etat, a pour objet de développer une offre nouvelle de logements dans le parc privé pour des ménages déjà inscrits dans un parcours d'insertion, et faciliter leur accès à un logement de droit commun.

Ce dispositif vise des ménages à faibles ressources, ouvrant des droits à l'aide au logement, proches de l'accès à un logement autonome.

L'ensemble des dimensions de l'intermédiation locative sont prises en charge : **la Gestion Locative Adaptée, l'Accompagnement Social Lié au Logement, un fonds de garantie impayés et dégradations et un différentiel de loyer** pour adapter le loyer des sous-locataires à leur capacité financière permettant de maintenir des ménages en perte de droits, notamment.

Entre2Toits a investi l'IML dès sa mise en place en 2009, avec la mobilisation de 20 logements.

En 2019, 68 logements servent cette action, dont 8 logements mobilisés dans le cadre de l'extension de l'IML soutenu par le plan d'action Logement d'Abord, dès la sollicitation de l'Etat.

83 ménages ont bénéficié de ce dispositif en 2019, tous orientés par la Maison de la Veille Sociale.

les 3/4 sont des ménages avec enfants, plus de la moitié, émerge au RSA.

L'ensemble des ménages est actuellement accompagné dans ses démarches de relogement par l'Alpil et le CLLAJ Lyon.



Cette action est sécurisée par le fonds de garantie « impayés et dégradations » géré par la FAPIL Auvergne-Rhône-Alpes pour ses adhérents.

Ce fond couvre:

- les impayés
- les travaux réalisés
- la vacance de logement, conséquente à des travaux conduits
- Les frais de procédure

Un partenariat diversifié

Autour des jeunes

Les jeunes majeurs avec le Siaje

Le Siaje assure un service d'accompagnement éducatif auprès de jeunes majeurs jusqu'à 21 ans, en difficulté d'insertion sociale et professionnelles, par désignation d'un Juge.

La coopération avec Entre2Toits permet aux jeunes une première expérience logement accompagné par la sous location.

12 logements dont une colocation expérimentale - 20 jeunes logés sur l'année

Les jeunes sortants de prison en partenariat avec le CLLAJ Lyon

Les jeunes sortants de détention peuvent cumuler des difficultés à la sortie d'incarcération. Le logement est une condition nécessaire permettant d'enclencher le processus d'insertion socio-professionnelle. Le besoin d'avoir un espace privatif est fondamental après la promiscuité vécue pendant l'incarcération.

L'accès à un logement pérenne peut être prématuré et le plus souvent impossible à court terme. Le logement temporaire constitue alors une offre adaptée. Par ailleurs, le CLLAJ LYON reçoit de plus en plus de jeunes pouvant prétendre à des «sanctions» alternatives à la détention. Le dispositif sortant de prison est une réponse adaptée à ces besoins.



Autour de la santé mentale

Le Vinatier

L'équipe pluridisciplinaire mobile du pôle EST du Vinatier oriente et soutient des personnes présentant un handicap psychique.

Un accompagnement soignant et éducatif est mis en œuvre, en collaboration étroite avec Entre2Toits et les partenaires médico-sociaux en vue de renforcer l'accès au logement de personnes vulnérables dans le respect de leurs attentes et possibilités.



L'ARHM

Le partenariat avec l'ARHM s'est concrétisé avec le projet « Appartement d'essai », l'objectif visé est de répondre au besoin de logement de patients stabilisés qui ne nécessitent plus une prise en charge hospitalière, mais qui doivent être encore accompagnés afin de pouvoir accéder au logement autonome.

Ce dispositif combinant logement et accompagnement soignant doit permettre de formaliser un projet de relogement adapté à chaque patient.

L'habitat collectif

Les Résidences Sociales

Les résidences sociales, par leur configuration et leur système de redevance, peuvent être une étape favorable dans le cadre du logement accompagné.

Entre2Toits gère 5 résidences totalisant 83 logements. Le taux de rotation est de 16%.

En effet, 13 ménages sont sorti du parc d'entre2Toits dont les 2/3 pour un logement HLM. En 2019 nous déplorons 2 décès et une expulsion. 12 ont bénéficié d'une mutation au sein d'une résidence sociale, ou dans une autre résidence.

Les ménages logés ont des faibles ressources, la moitié ont au maximum le RSA.

En dehors des mutations, 80% des ménages ont été orientés par la MVS.

Des permanences sont assurées plusieurs fois par semaine dans les 5 résidences pour :

- la régulation de la vie collective, notamment le traitement des troubles de voisinage
- une attention particulière aux demandes des résidents
- une veille technique.

En 2019, un partenariat entre la FAPIL Auvergne-Rhône Alpes et AG2R la Mondiale a permis la prise en charge de travaux d'amélioration liés au vieillissement de la population .

Les travaux réalisés :

- installation de barres de douches dans les salles de bains de 2 résidences
- Mise en place d'un éclairage automatique dans la montée d'escaliers d'une résidence.

La Résidence Joannès Masset

La résidence de Masset, réhabilitée par son propriétaire l'UES NEMA LOVE, a ouvert ses portes en novembre 2018. Fin janvier 2019, les 16 logements étaient occupés. Ils ont pu être meublés grâce à un don du MLAL et un autre de la Fondation Caisse d'Epargne.

L'offre de studios et de T1bis est destinée à des personnes isolées, des familles monoparentales et des personnes isolées avec enfants en droit de visite. La résidence Joannès Masset a vocation à répondre à des ménages qui présentent des besoins spécifiques doublés de faibles ressources et ne pouvant accéder aux offres classiques de logements de transition. Le conventionnement des logements en ALT permet de proposer de faibles redevances toutes charges comprises afin de maîtriser le taux d'effort.

Les ménages, majoritairement orientés par la MVS, bénéficient d'un accompagnement conduit par Soliha, le Cllaj Lyon, l'Alpil, Ailoj et le MAS-CAO, l'AVDL.

Au cours de cette première année d'exploitation, deux ménages ont pu accéder à un logement du parc public.



La Pension de Famille Mozart

La résidence Mozart est une Pension de Famille de 13 logements située à Vénissieux pouvant accueillir des personnes seules et des couples.



La gestion de la Pension de Famille

Deux maîtresses de maison organisent les animations, assurent la régulation de la vie collective.

Les maitresses de maison sont garantes du fonctionnement du comité de résidents et du comité de suivi qui réunit les partenaires associés au projet : l'Alpil, le CLLAJ Lyon, les Amis de la Rue, l'hôpital Le Vinatier, l'hôpital Saint Jean de Dieu (ARHM), la Maison de la Métropole, le Centre Médico-Psychologique de Vénissieux.

Les espaces communs caractérisent les pensions de familles et permettent de mener des animations.

- Les repas collectifs réalisés deux fois par semaine (un déjeuner et un dîner) : ces moments conviviaux rassemblent régulièrement près la moitié des résidents qui sont associés à la réalisation des courses, des repas, au service et au rangement.
- Des ateliers s'organisent autour du jeu de société, de la couture et de la création, du jardinage.

En 2019, Le partenariat entre la Fapil Rhône-Alpes et AG2R, a permis le financement d'une action collective sur l'alimentation avec une diététicienne nutritionniste présente sur 2 séances. L'objectif est de délivrer des informations sur la nutrition et réaliser une recette reproductible. 3 résidents ont participé.

Des sorties à l'extérieur de la maison sont également organisées

En 2019, plusieurs sorties ont été organisées avec d'autres pensions de familles : Le Cèdre et les Bruyères gérées par LE MAS, les Hortensias gérés par FND-SA.

Cette mutualisation permet aux résidents de rencontrer d'autres personnes et aux maîtresses de maison de partager leur expérience.

L'ALT (Allocation Logement Temporaire) dispositif indispensable au logement des personnes défavorisées

Le dispositif ALT, transversal dans l'activité de Entre2Toits, est une composante du logement temporaire. Cette ligne financière de l'Etat permet d'accueillir des ménages à très faibles ressources, endettés ou à droits incomplets.

L'ALT a permis la mise en place de nombreux projets, notamment les colocations pour les personnes sortant d'institutions (prisons, hôpital, ASE,...), de CADA ou pour les femmes victimes de violence.

Les logements en ALT répondent prioritairement aux demandes exprimées à la Maison de la Veille Sociale. Comme en 2018, près de 60% des ménages entrés en 2019 ont été orientés par la MVS) et 25% dans le cadre du projet soutenu par l'Etat en partenariat avec Forum réfugiés- Cosi.

225 logements sont inscrits dans ce dispositif au 31/12/2019

Le montant forfaitaire de l'ALT, inchangé depuis 2009, est fixé en fonction de la typologie du logement. Ce montant n'est pas corrélé à l'indexation des loyers.

La Gestion Locative Adaptée, mal solvabilisée par l'ALT, est soutenue par un financement complémentaire de l'Etat.



L'ensemble des ménages relevant de l'ALT dispose d'un accompagnement social pour leur permettre d'accéder à un logement pérenne.

Cet accompagnement social est financé :

- soit par l'Etat dans le cadre du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement hors DALO (FNAVDL HD),
- soit par la Métropole ou le Département du Rhône dans le cadre de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL),
- soit par des fonds fléchés pour des publics spécifiques.

Nous constatons parmi les ménages présents en fin d'année des problématiques pouvant être des freins à l'accès au logement :

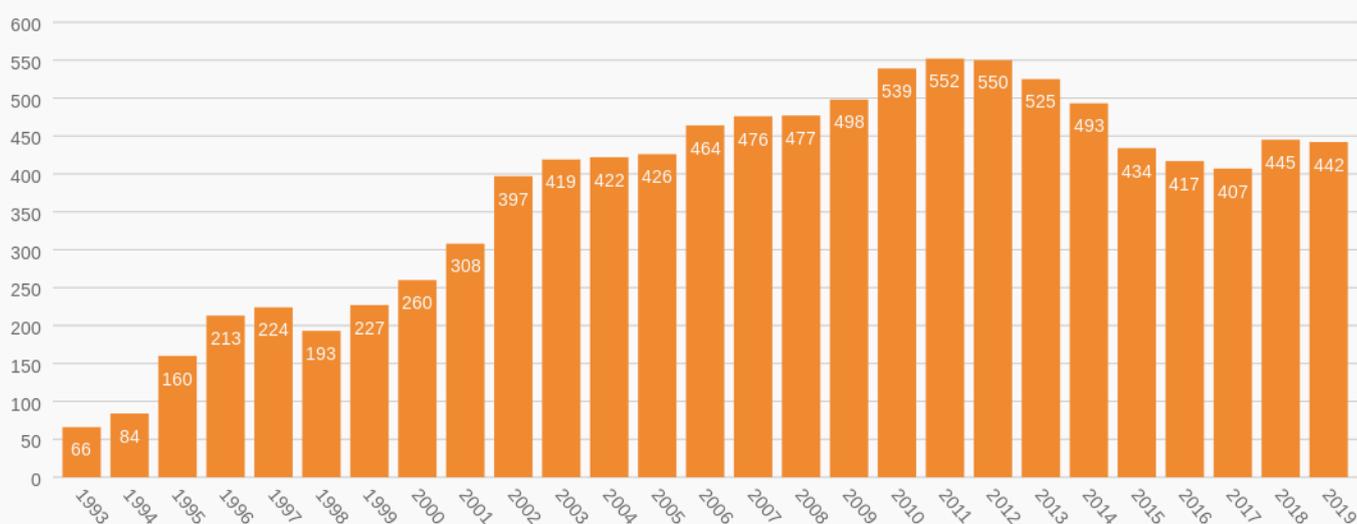
- salaires à temps très partiel et n'ouvrant pas de droit à l'aide au logement,
- en situation d'endettement,
- problématique d'accès au droit pour les femmes victimes de violence à leur entrée en colocation,
- accès à l'emploi pour les personnes réfugiées
- sortant de prison,
- mobilité professionnelle pour les jeunes,
- droits incomplets pour des ménages,
- sortie d'hôpital psychiatrique pour des isolés s'essayant à l'autonomie,

Chiffres clés

Les logements



Nombre de logements gérés au 31 décembre de chaque année



Les logements en collectif

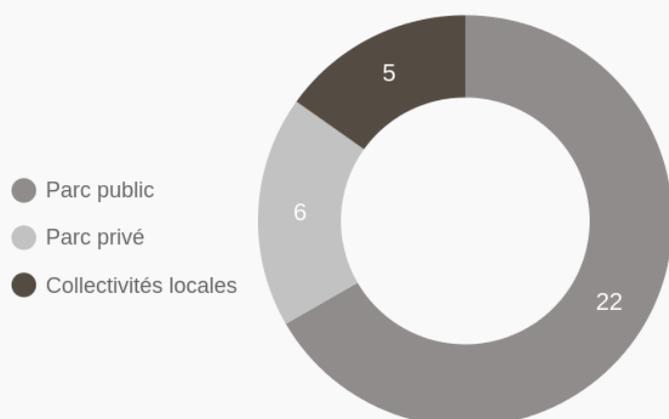
Avec la fermeture définitive de 3 chambres dans le meublé Grandclément, le nombre de lots en collectif est de 117, se répartissant comme suit :

- 83 logements en résidences sociales HLM
- 16 logements privés conventionnés (Résidence Masset)
- 13 logements en pension de famille (Résidence Mozart)
- 5 logements en meublé (Immeuble Grandclément)

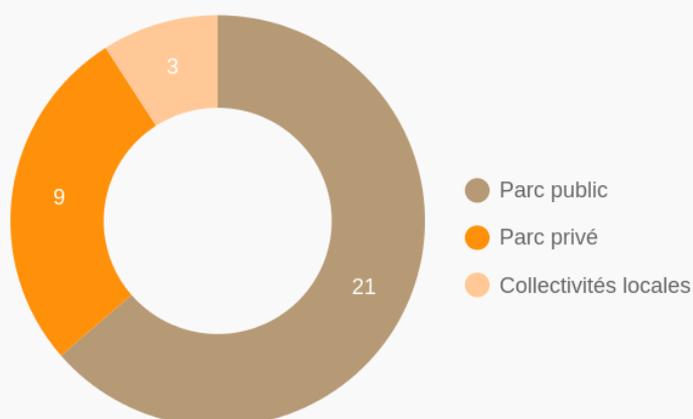
Les logements en diffus

Durant l'année, 33 logements ont été mobilisés et 33 logements ont été restitués maintenant ainsi le parc diffus à 325 logements

33 logements mobilisé dans le parc diffus



33 logements sortis du parc diffus



- **A noter dans les mobilisations**

16 baux glissants sur les 22 logements HLM

- **A noter dans les restitutions**

19 glissements de baux (18 HLM et 1 privé)

14 rendus pour congé du propriétaire, fin de dispositif ou état du logement

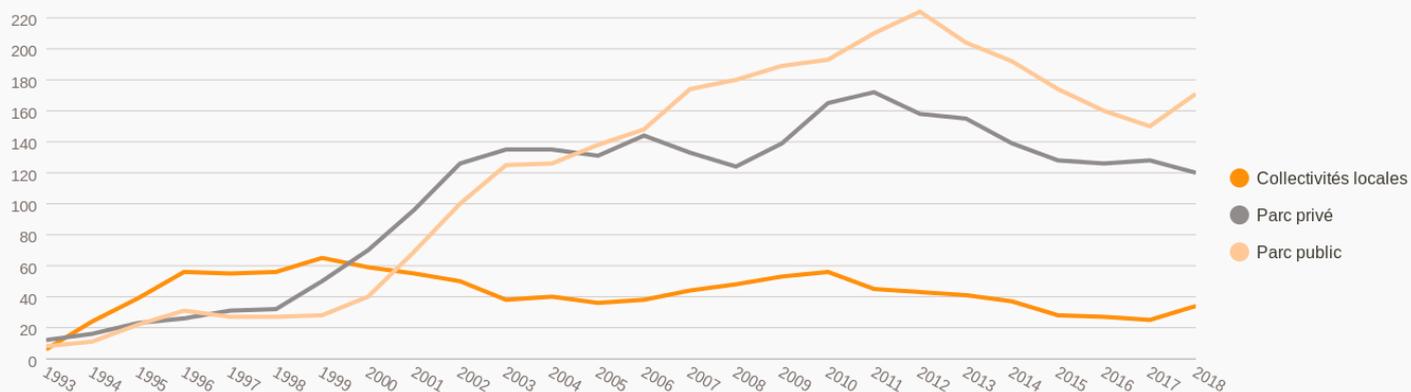
97 % des logements sont situés sur le territoire de la Métropole avec une implantation majoritaire sur Lyon et Villeurbanne (57 % des logements)

45 % sont des T1 / T2

31 % des T3

24 % des T4 ou +

Répartition des logements par nature de bailleur



Le parc diffus, composé de 325 logements, soit 73% du parc, se répartit comme suit :

- 172 logements du parc HLM
- 117 logements du parc privé
- 36 logements du parc des collectivités locales

Le parc HLM demeure prédominant avec près de 53% des logements.

La part du parc privé atteint 36% de l'ensemble.

En 2019, la part du parc des collectivités atteint 11%, les 3/4 sont des logements de la Métropole de Lyon.

Les rendus de logements à des propriétaires privés sont majoritairement consécutifs à des congés pour vente.

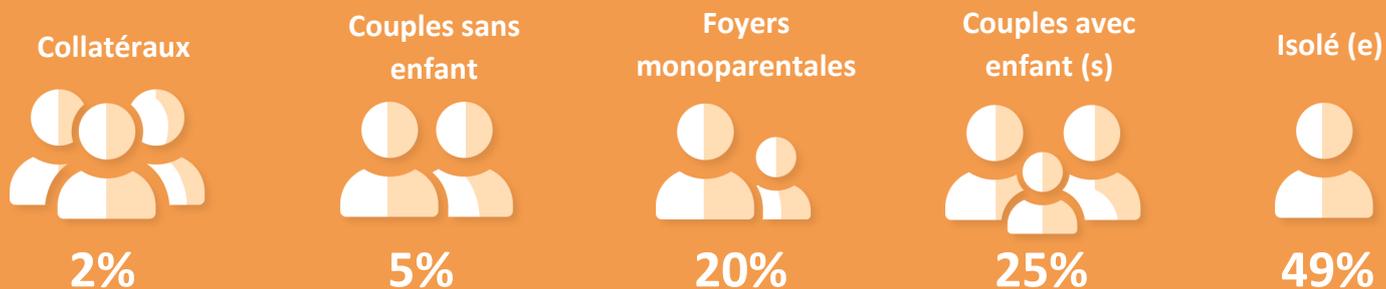
Répartition des logements par le financement de la Gestion Locative Adaptée

NB DE LOGEMENT	IML/IML LDA	FN AVDL DALO	FSL METRO	FSL DEPT	AVDL HD	REFUGIES	ALT hors autre dispo	AGLS/PF	CONVENTIONS Financ autres	TOTAL
BAUX GLISSANTS		14	25	4			3		1	47
BAUX MAINTIEN			6				1			7
COLOCATION	1					5	7		3	16
SOUS LOCATION	68		46	2	45		73		21	255
COLLECTIF			6				15	96		117
TOTAL	69	14	83	6	45	5	99	96	25	442

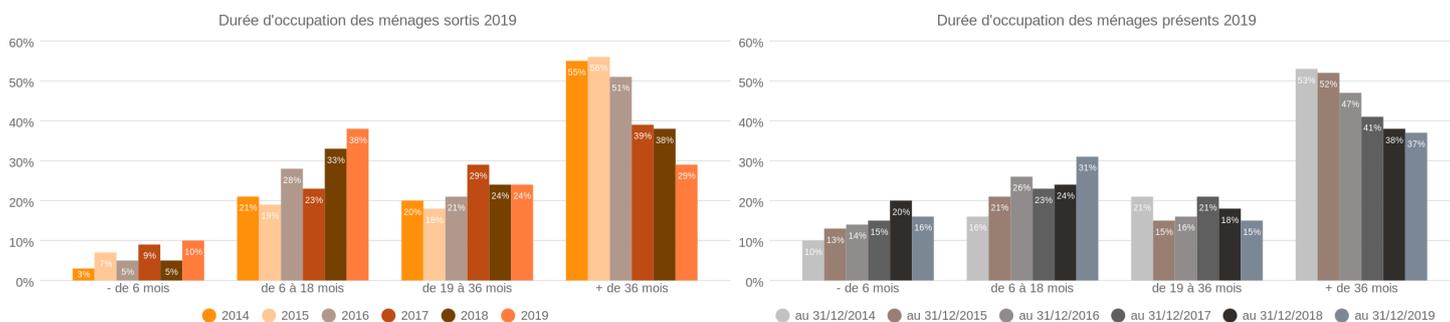
Les ménages



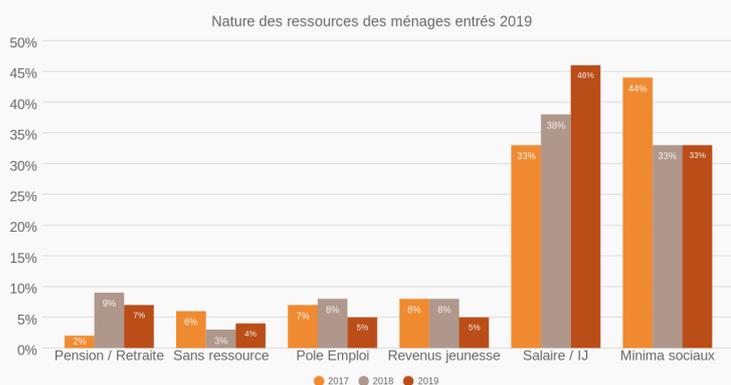
Composition familiale 440 ménages présents au 31 décembre 2019



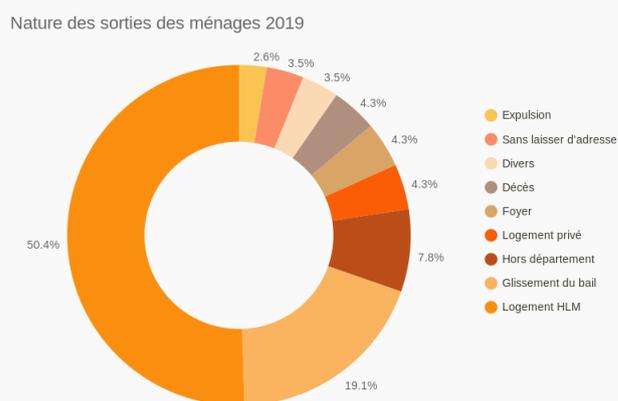
Durées d'occupation



134 ménages entrés dans l'année



117 ménages sortis dans l'année



Partenariat et réseaux

L'adhésion à des réseaux de différentes échelles permet à Entre2Toits de partager et de rendre visible son action.



Le Conseil d'Administration

Bureau

Président

Christian BEL LATOUR

Trésorier

Laurence TANGUILLE (MLAL)

Secrétaire

Fabienne HIRTZ (ARHM)

Aïcha DAHMANI (CLLAJ Lyon)

Carole GERBAUD

Henri DELORME

René LEBOURDAIS

Jean Paul BOURGES

Renée BERTET (Le Mas)

Yves BURLAT (AMICALE DU NID)

Alexandre CORDIER (FNDSA)

Philippe BUCHE (SIAJE)

Pascal LEFORT (Alpil)

Christophe PERRIN (Habitat et Humanisme)

Jacqueline MALHIÈRE (Les Petits Frères des Pauvres)

Régis VOISIN (Les Amis de la rue)

Les adhérents non administrateurs

Michel GASPARD

ALYNEA

ARIA

AVDL

Forum réfugiés-Cosi

GIHP

LA HALTE

LAHSO

Régie Nouvelle HH

VIFFIL

L'équipe salariée

Gestion Locative Adaptée

Bénédicte BERTHEL

Laetitia PARIS

Lucile PLECHE

Service technique

Florent FOURNET

Klaudiusz PAWLICZEK

Habitat collectif

Cécile SEMPORE

Henriette TORRALBA-PELEGRIN

Leslie REVENAT / Marie-Anaïs

BEAUDELIN

Secrétariat

Kahina SLAMA/ Maud FREOUR

Comptabilité

Agnès BUROSSE

Infographie

Audrey WIDLOECHER

Direction

Sabine ROVELLO

Valérie VARDANEGA



entre 2↑toits
la location solidaire

51 avenue Jean Jaurès
69007 Lyon

04 78 28 94 16
contact@entre2toits.org
entre2toits.org