

entre **21** toits
la location solidaire

Rapport d'activité

2023

Sommaire

Le rapport moral	4
La mission d'Entre2Toits	5
Les chiffres clés de l'activité en 2023	6
La Gestion Locative Adaptée au centre de l'activité d'Entre2Toits	8
Un parc de logements au service de la mission du logement accompagné	9
Une Gestion Locative Adaptée mobilisée pour différents profils	20
Un partenariat diversifié	22
Les dispositifs et projets gérés en réponse aux problématiques d'accès au logement	28
Le financement d'Entre2Toits	30
Partenariats et réseaux	36

Rapport moral

L'actualité récente a fait l'effet d'un électrochoc. Le processus de légitimation de l'extrême-droite engagé depuis plusieurs décennies trouve aujourd'hui un pallier qui va même jusqu'à prendre la main sur le fonctionnement de notre pays en guidant l'agenda électoral.

Je ne peux hélas que faire le constat que depuis de longues années, mois après mois, jour après jour, l'ensemble des éléments aboutissant à cette situation a été patiemment assemblé sous notre nez.

Parmi le panel des explications possibles, il en est une qui concerne Entre2Toits, au premier chef : le mal-logement.

Le logement est une composante majeure d'une politique sociale humaniste et engagée auprès des citoyens, la pénurie de logements contribue à l'instauration d'une forme de sauvagerie institutionnelle contre laquelle il faut lutter âprement.

Cette année encore, Entre2Toits s'est employé à contribuer, à sa mesure, à apporter sa pierre à ce mur qui se délabre inexorablement.

Les équipes au quotidien avec les moyens dont dispose l'association contribuent, dans le dialogue et l'écoute, à apporter aux occupants les réponses qu'ils attendent.

Le parc de logements d'Entre2Toits est stable à environ 450 logements, ce qui montre la capacité de l'association à capter de nouveaux logements dans le parc privé mais aussi dans le parc public.

Au cours de cette année il est apparu important pour l'association de faire un bilan de ces deux décennies écoulées afin d'évaluer les grands thèmes qui conduisent l'action d'Entre2Toits au quotidien, et faire le point de ce qui marche et de ce qui doit être amélioré. Le Conseil d'Administration a eu à cœur également d'inviter nos partenaires à contribuer à cette évaluation.

Le Conseil d'Administration et les salariés de l'association ont travaillé de conserve avec le cabinet Ernst and Young pour ausculter l'association sur les thèmes de la Gouvernance et de la Dirigeance, la stratégie partenariale, les processus internes et le service aux sous-locataires. Le travail est en cours et sera abouti fin juin 2024 dans l'objectif de mettre en œuvre les orientations partagées dès l'automne.

Comme chaque année nous pouvons nous satisfaire du fait que l'association est un partenaire de référence dans le domaine de la mise en œuvre de la sous-location solidaire.

Entre2Toits sera au rendez-vous de celles et ceux qui, par leur engagement, œuvrent pour un droit essentiel, celui de bénéficier d'un logement digne. Son action s'inscrit dans les actions du Collectif Logement Rhône afin de contribuer à la politique du logement d'abord, au cœur de nos préoccupations.

Je renouvelle mes remerciements à tout le personnel de l'association qui s'engage professionnellement mais aussi pour leur empathie et leurs convictions.

Je remercie également les membres du Conseil d'Administration et tous nos partenaires pour leur accompagnement dans ce chemin qui n'est pas celui de la facilité mais celui de l'engagement, celui de garantir un avenir à ceux et celles qui comptent sur nous.

Laurence Tanguille
Présidente

La mission d'Entre2Toits

La mission d'Entre2Toits est de loger des personnes dépourvues de logement personnel et pour lesquelles, l'accès au logement classique et de droit commun ne peut être immédiat.

Pour accomplir cette mission, l'action d'Entre2Toits s'inscrit dans le champ de l'intermédiation locative et du logement accompagné. Entre2Toits dispose d'un agrément de l'Etat, délivré par la Préfecture pour conduire cette mission.

Entre2Toits prend à bail des logements auprès de tous types de propriétaires bailleurs (privés, publics, collectivités locales) et sous-loue les logements aux personnes orientées par la Maison de la Veille Sociale, SIAO local, la Métropole de Lyon ou ses partenaires associatifs.

Le parc de logements constitué par Entre2Toits est une offre d'habitat temporaire au bénéfice des personnes dans une logique d'insertion par le logement. Entre2Toits diligente une Gestion Locative Adaptée, conduite en complémentarité d'un accompagnement attaché au logement mené par les partenaires associatifs d'Entre2Toits. Ces interventions conjointes visent à terme, l'accès et le maintien du sous-locataire au logement de droit commun.

A ce titre, l'action d'Entre2Toits contribue à la mise en œuvre effective du droit au logement pour tous.



Les chiffres clés...



453 logements
gérés

Parc collectif

112

logements

Parc diffus

341

logements

HLM

Parc HLM

187

logements

Collectivités
locales



41

logements

Parc privé



113

logements



4

Baux
glissants
maintien



57 Baux
glissants



40 Logements
intercalaires

...de l'activité en 2023

1215

personnes logées

577

ménages

Personnes isolées



50%

Couples avec enfant(s)



Familles monoparentales



42%

39% Minima sociaux

33% Salaires

6% Revenus jeunesse



Orientation
MVS pour
50%

ÂGE

56%
ont moins de
45 ans



66%
Accèdent à un
logement de
droit commun



Partenaires
de l'accompagnement social

Alynéa, LaHso, Alpil, CLLAJ Lyon,
VIFFIL, GIHP, Soliha, SIAJE, Acolea
Le Mas, AVDL, Hôpital Le Vinatier,
ARHM, Ailøj, Habitat et Humanisme,
Petits Frères des Pauvres, Forum
Réfugiés-Cosi, Les clés de l'Atelier,
FNDSA, Soli'AL

La Gestion Locative Adaptée au centre de l'activité d'Entre2Toits

La location/sous-location relève de l'intermédiation locative par l'intervention d'un tiers entre le propriétaire et les occupants du logement, le tiers étant dans ce cadre, locataire principal du logement. A ce titre, Entre2Toits intervient en tant que locataire principal, sous-loue le logement et conduit une Gestion Locative Adaptée à destination des personnes logées. L'objectif de cette mission est de soutenir les sous-locataires vers l'accès et le maintien dans le logement ordinaire.

Le rapport locatif

Le logement est proposé pour une occupation temporaire à un ménage présentant des difficultés diverses pour accéder au logement ordinaire.

Dans cette relation locative dénommée **Gestion Locative Adaptée (GLA)**, Entre2Toits intervient en qualité de bailleur à l'égard du sous-locataire. **La Gestion Locative Adaptée consiste à la mise en œuvre d'une gestion de proximité.** Elle intègre un suivi individualisé des sous-locataires pour leur apporter le plus de soutien possible.

La gestion locative vise à prévenir les risques d'impayés et plus généralement les incidents locatifs.

Cette gestion de proximité, conduite par les chargées de Gestion Locative Adaptée et les salariés intervenant sur les sites d'habitat collectif, s'inscrit dans une démarche partenariale.

La Gestion Locative Adaptée ou relation locative personnalisée, accompagne le ménage dans ses premiers pas dans le logement. Ce rapport locatif s'incarne par l'établissement entre le ménage et Entre2Toits d'un contrat de sous-location dont la signature est une étape fondatrice de cette relation.

Les droits et obligations du sous-locataire et d'Entre2Toits découlant de ce contrat sont exposés et expliqués lors de la signature et tout au long de l'exécution du contrat.

L'entretien locatif du logement

La Gestion Locative Adaptée intègre un volet relatif à l'entretien du logement et à la réalisation des réparations locatives en sensibilisant les ménages à leurs futures obligations locatives.

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont conduits dans cette démarche pédagogique par les chargés de maintenance et les chargées d'intervention en habitat collectif. Le service de maintenance immobilière est en charge de la prévention et de la résolution des désordres dans le logement, mais aussi du traitement des sinistres.

257

Etats
des lieux
effectués

30

Sinistres
gérés

Un parc de logements au service de la mission du logement accompagné



La mobilisation de logements au service de la mission d'intermédiation locative d'Entre2Toits

Le parc privé à loyer maîtrisé

Les logements du parc privé sont mobilisés dans le cadre de conventions de mise à disposition temporaire.

Chaque année, Entre2Toits mobilise et restitue des logements aux propriétaires. Dans ce mouvement, le maintien et le développement de l'offre impliquent **la mobilisation permanente de nouveaux logements** au service de la mission.



Le parc privé est un axe d'intervention essentiel pour le développement de solutions d'accès au logement des ménages les plus modestes. Aujourd'hui, le parc privé constitue un tiers de l'offre d'habitat en diffus.

Conventionnement Anah : Un parc privé à loyer maîtrisé

La mobilisation du parc privé au service de la mission est un axe de développement permanent depuis de nombreuses années.

Face au loyer moyen à la location observé sur le territoire de la Métropole, inciter et accompagner le propriétaire-bailleur privé à inscrire son logement dans le champ du conventionnement Anah permet de mobiliser des logements du parc privé à un niveau de loyer accessible est à fort enjeu pour l'accomplissement de la mission d'Entre2Toits.

Cet engagement du propriétaire dans le champ de l'intermédiation locative avec un conventionnement Anah est alors de 6 années et lui ouvre un avantage fiscal.

Entre2Toits porte une attention particulière à l'étiquette énergétique, mobilisant des logements en étiquette **minimum D**. L'objectif est de proposer à la sous-location, des logements dont le coût global doit être maîtrisé. A ce titre, en fonction de la localisation et sous réserve d'une étiquette énergétique minimale à D, la Métropole soutient la démarche de conventionnement des propriétaires par le versement d'une prime.

Le renouvellement des conventions Anah arrivant au terme des 6 années d'engagement est tout aussi déterminant dans la gestion du parc privé et marque la confiance renouvelée des propriétaires à Entre2Toits. L'aboutissement des négociations relatives à la prolongation des engagements du propriétaire permet la poursuite de la mise à disposition du logement à Entre2toits et stabilise ainsi le parc. En 2023, 5 mises à disposition arrivées à terme en 2022 ont été renouvelées par le propriétaire permettant **le maintien dans le parc de 5 logements conventionnés**.

Depuis plus de 10 ans, 90% des logements mobilisés ont fait l'objet d'un conventionnement à loyer social Anah .

En 2023, 6 nouveaux logements du parc privé ont été mobilisés dont 5 sous convention Anah et 1 logement à un niveau de loyer conventionné

Loyer moyen
à la location
en Métropole
de Lyon

17€ /m²

loyer moyen
des logements
mobilisés en
2023

8,07 € /m²

6



Nouveaux logements
mobilisés

17



Contacts propriétaires

De « Louer abordable » à « Loc'Avantages »

Le 29 décembre 2023, l'adoption de la loi de finances applicable en 2024 met fin à la possibilité d'établir des avenants de prolongation des conventions Anah « Louer abordable » arrivées à terme. Cette évolution est à fort impact : la poursuite de la mise à disposition impliquera l'établissement d'une nouvelle convention Anah sous le régime Loc'avantages qui est venu remplacer le dispositif « Louer abordable », assorti d'un nouvel engagement de 6 ans.

Par ailleurs, les propriétaires sous « Louer abordable » bénéficiaient d'un avantage fiscal via une déduction pratiquée sur les revenus tirés de la location. Loc'avantages modifie l'impact fiscal qui porte désormais sur l'impôt sur le revenu et est donc sans effet incitatif pour les propriétaires non imposables.

Le dispositif Loc'avantages mis en place en 2022 est mobilisable jusqu'au 31 décembre 2024

La plateforme Louer Solidaire 69 : Recentrage sur la communication et l'information

En 2023, le soutien financier de la Métropole accordé à Louer Solidaire69 demeure fléché vers :

- la communication afin de développer la visibilité et de la notoriété de Louer solidaire 69 et contribuer aux actions de communication et d'informations développées par la Métropole de Lyon
- l'information délivrée aux propriétaires relative aux différents dispositifs de développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé et abordable



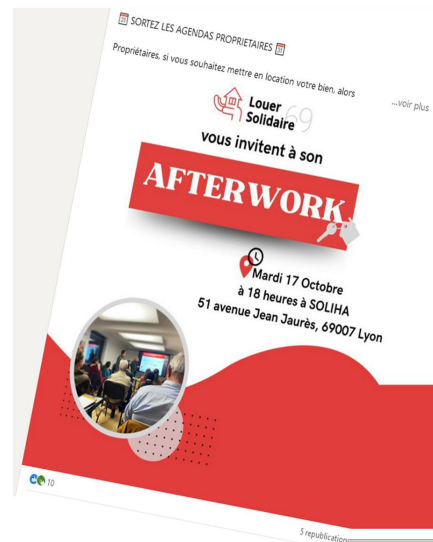
L'objectif est de **favoriser le développement d'un parc de logements à la fois abordable et qualitatif** en faisant connaître l'intermédiation locative et ses deux modalités, la location sous-location et le mandat de gestion et une mission d'information de premier niveau sur les avantages liés au conventionnement avec et sans travaux. La première prise de contact se fait par téléphone ou par mail. L'objectif est de saisir les attentes du propriétaire en matière de gestion patrimoniale et de l'orienter vers la structure membre ad'hoc de Louer solidaire 69 pour transformer la demande du propriétaire en prise à bail.

Ailøj s'est retiré du groupement de moyens en fin d'année 2023.



En 2023, la communication média a été centrée sur des parutions presse proposant des dossiers immobiliers tel que Lyon Capitale.

Deux afterworks ont été organisés en 2023 en présence de l'ADMIL et de l'Anah avec la participation de 18 propriétaires.



Le parc public diffus

Le parc public composé de 182 logements se répartit ainsi :

- 55 logements en bail glissant
- 4 logements en bail glissant maintien
- 128 logements en sous-location dont 17 utilisés en colocation

Les conventions de mise à disposition des logements ont été passées avec 17 bailleurs HLM différents.

Les logements, pour la plupart, sont inscrits soit dans le dispositif ALT de l'Etat, soit dans la convention FSL de la Métropole. A chaque libération, l'orientation est faite par la Maison de la Veille Sociale (MVS).

Près de 42 de ces logements permettent également de répondre à des dispositifs spécifiques menés avec des partenaires : sortants de prison et jeunes en insertion avec le CLLAJ Lyon, personnes à mobilité réduite avec le GIHP, jeunes majeurs avec le SIAJE, sortants d'hôpital avec Le Vinatier ou l'ARHM, réfugiés avec Forum Réfugiés et les clés de l'Atelier, sortants de la rue avec LAHSO, familles ukrainiennes avec SOLIHA.

Un parc public de
187
logements diffus

Les logements intercalaires

Les logements dits « intercalaires » sont des logements vacants, voués à démolition. Leur mobilisation à faible loyer, voire symbolique, permet de développer un parc de logements à destination des publics les plus fragiles économiquement.

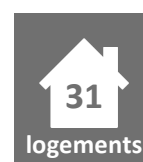


Les logements mis à disposition par la Métropole de Lyon

Depuis le début des années 90, la Métropole met à disposition des associations dont Entre2Toits, son parc privé de logements acquis dans le cadre de réserves foncières ou des projets urbains à conduire.

Les projets désormais développés par la Métropole sont en lien avec l'évolution de ses politiques publiques dans le cadre du PLAID (plan logement hébergement d'accompagnement et d'inclusion des habitants en difficulté), de la démarche Logement d'Abord et de la politique de l'hospitalité et identifient conséquemment les publics prioritaires.

La convention-cadre dont l'objectif est de décliner le cadre de cette mise à disposition aux associations est en cours de refonte afin d'intégrer ces orientations. La mise à disposition de nouveaux logements aux associations sera nécessairement en lien avec ces objectifs.



SACVL : Résidence Les Culattes

Dans le cadre de son projet de démolition-reconstruction de la résidence, la SACVL s'est rapprochée de Entre2Toits pour que les logements qui se libèrent puissent faire l'objet d'une occupation temporaire avant la destruction définitive de la résidence. Le loyer et charges ont été négociés au niveau du forfait ALT. Un standard de remise en location a été convenu.

Les logements mobilisés ont été mis à disposition de la MVS et du partenariat avec le Siaje.



Est Métropole Habitat

Dans le cadre d'une réserve foncière destinée à un projet immobilier et soumise à une pause urbaine provisoire, la mise à disposition d'une maison composée d'un type 5 et d'un studio a permis de créer, en partenariat avec Viffil une colocation à destination de femmes avec enfants et un studio à destination d'un jeune accompagné par le CCASS de Décines.

Cette offre a été labellisée Logement d'Abord.



Le partenariat avec les collectivités locales

La ville de Vaulx-en-Velin

La ville de Vaulx-en-Velin, a souhaité développer une solution logement à destination de femmes et d'enfants confrontés à une situation de violences conjugales ou intrafamiliale. Des logements communaux sont mis à disposition d'Entre2Toits, meublés par la Ville. Viffil est partenaire du projet au titre de l'accompagnement social spécifique conduit auprès des personnes logées.



La ville de Lyon

Un logement est mis à disposition du programme d'accueil de jeunes sortant de prison du CLLAJ Lyon. Le logement est entièrement équipé afin que le jeune puisse entrer rapidement dans le logement en attente d'une solution logement plus durable.



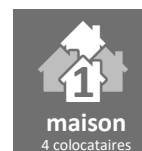
La ville de Villeurbanne

Parmi les 4 logements mis à disposition par la Ville de Villeurbanne, 2 logements demeurent inscrits au dispositif ET2D, initié en 2016 avec le CCAS, sur les 6 logements initiaux.



La ville de la Mulatière

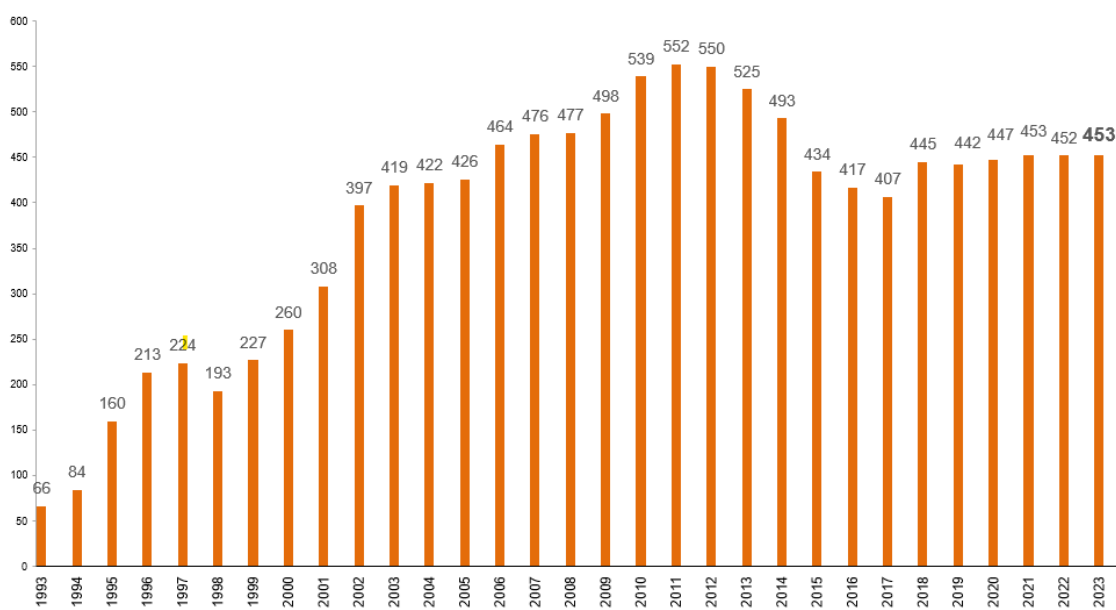
La mairie de La Mulatière, par la mise à disposition d'un logement communal, contribue au projet Bâtir, porté par les Clés de l'Atelier, qui a pour ambition, l'insertion professionnelle de jeunes réfugiés. La convention expire en fin d'année 2024.



La physionomie du parc

Le parc de logements gérés depuis 1993

Nombre de logements gérés au 31 décembre de chaque année



Profil du parc de logements

453 logements au 31 décembre 2023

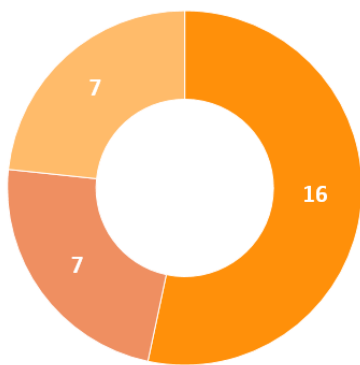


Les logements en diffus

Le **parc diffus** est composé de **341 logements**, soit **75% du parc**

341
Logements

30 logements mobilisés dans le parc diffus



- Parc public
- Parc privé
- Logements intercalaires

29 logements sortis du parc diffus



- Parc public
- Parc privé
- Collectivités locales

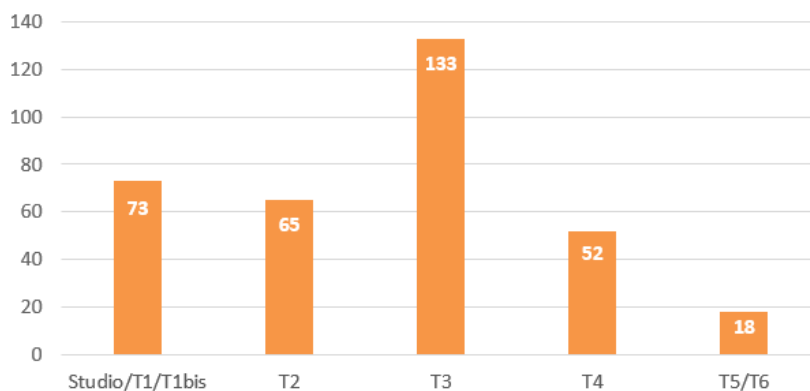
- **A noter dans les mobilisations**

11 baux glissants sur les 16 logements HLM
 7 logements privés dont un bail glissant
 7 logements intercalaires de la SACVL
 Aucun nouveau logement d'une collectivité locale

- **A noter dans les restitutions**

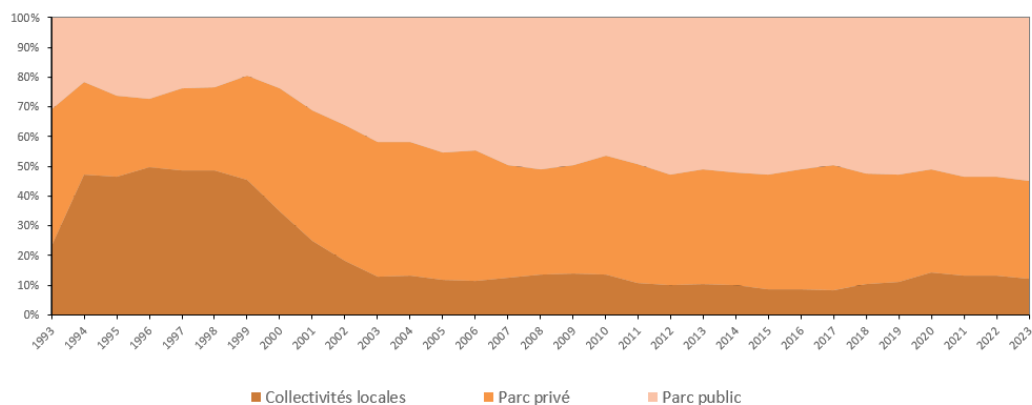
9 glissements de baux sur les 18 logements HLM restitués
 6 logements rendus pour des raisons de localisation, de coût global, de dégradations, de performance énergétique
 7 logements privés rendus dont 5 pour congé du propriétaire

Typologie des logements



La part des logements familiaux demeurent prédominante.

Répartition des logements par nature de bailleur



Le **parc HLM** demeure **prédominant** avec 187 logements soit **55%**.

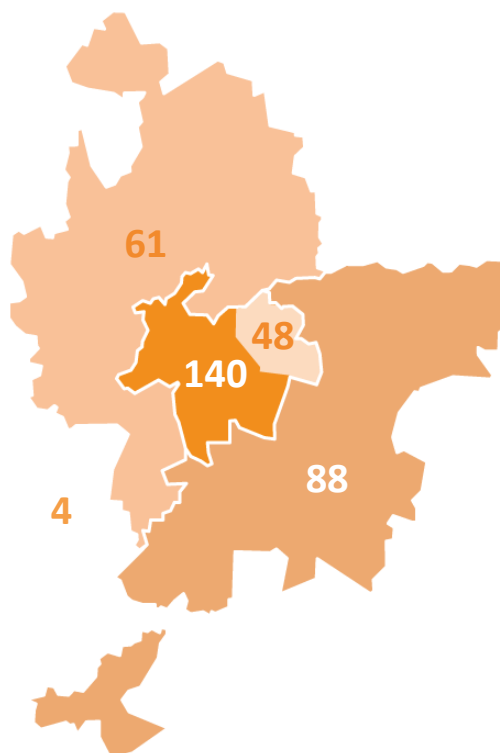
La part du **parc privé** de 113 logements atteint **33%** de l'ensemble.

Les 41 logements **des collectivités locales** constituent **12%** parc.

Situation géographique des logements

55% des logements sont situés sur Lyon et Villeurbanne.

26% dans le sud et l'est lyonnais



Les logements collectifs

Le nombre de lots en collectif se répartit comme suit :

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



La résidence Joannes Masset

L'offre de 16 studios et T1bis est destinée à des personnes isolées, des familles monoparentales et des parents isolés avec enfants en droit de visite. La résidence Joannes 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.

Le conventionnement des logements en ALT permet de proposer de faibles redevances toutes charges comprises afin de maîtriser le taux d'effort des ménages.

Les ménages, orientés par la MVS, bénéficient d'un accompagnement conduit par Soliha, le Cllaj Lyon, le Mas-CAO, l'AVDL.

**Depuis l'ouverture en 2018, 32 ménages ont été logés soit 40 personnes.
En 2023, 3 personnes ont accédé à un logement social en sortant de la résidence.**

La Pension de Famille Mozart

La résidence Mozart est une Pension de Famille de 13 logements située à Vénissieux, propriété de GrandLyon Habitat et pouvant accueillir 9 personnes seules et 4 couples ou binômes.

L'animation de la vie collective est assurée par 1,5 ETP de maître ou maîtresse de maison.



**Depuis l'ouverture en 2006, 57 ménages ont été logés soit 76 personnes.
En 2023, 1 couple et 1 femme seule sont arrivés à la résidence et 1 homme seul est sorti pour accéder à un logement social.**

Les résidences sociales

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

Entre2Toits gère 5 résidences appartenant à 3 bailleurs HLM différents et totalisant 83 logements.

Le taux
de rotation
hors mutation
est de

21%

Parmi les 23 ménages sortis en 2023

- 6 ménages ont fait l'objet d'une mutation
- 17 sont sortis du parc d'Entre2Toits dont 41% pour un logement HLM.
- Les ménages logés ont des faibles ressources, 60% ont au maximum le RSA.

7 ménages entrés sur 9 (hors mutations) ont été orientés par la MVS (78%)

Des permanences sont assurées plusieurs fois par semaine dans les 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.

Focus sur la Résidence du 6 rue de l'Épée à Lyon 3ème

Une infestation massive de punaises de lit a impliqué un traitement qui nécessitait que l'immeuble soit libéré de toute occupation. Cette résidence était occupée pour la majeure partie par des résidents âgés.

Le point sur la situation sociale des résidents pour construire des solutions de relogement adaptées a été conduit par Entre2Toits. Il s'est avéré qu'une part importante des résidents, en perte d'autonomie voire de mobilité, relevaient d'une offre d'habitat adapté notamment en terme d'accessibilité des logements. Entre2Toits a ainsi conduit des démarches d'orientation vers des établissements adaptés aux besoins des personnes, en lien avec les services sociaux de la Métropole, ou organisé des mutations sur des logements vacants du parc géré, adapté au besoin identifié.

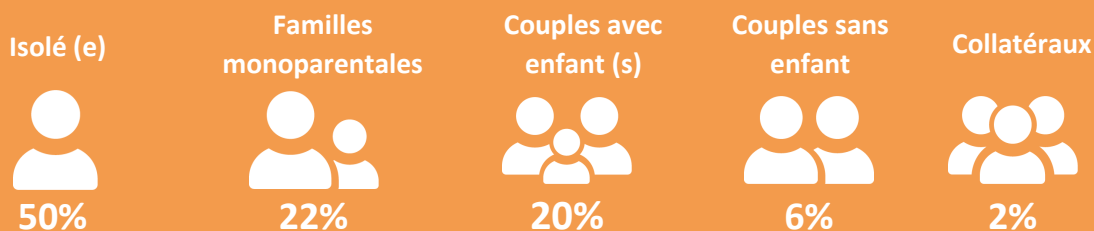
En fin d'année, une réflexion autour du devenir de l'offre d'habitat de cette résidence sociale créée en 1995 a été initiée associant La Métropole de Lyon et Alliad Habitat, propriétaire.

Afin de produire un plan d'entretien des résidences sociales, il est décidé de confier l'établissement d'un diagnostic de ce patrimoine dont Entre2Toits est gestionnaire à un prestataire extérieur. Une consultation par appel d'offre a été lancée en fin d'année.

Une Gestion Locative Adaptée mobilisée pour différents profils

577 ménages logés en 2023 soit 1215 personnes

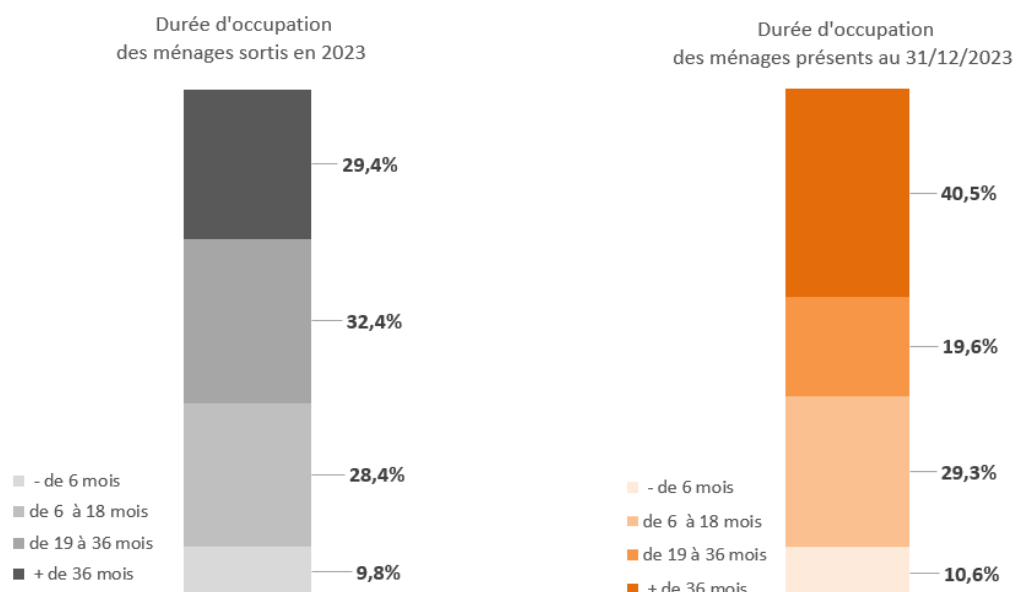
Composition familiale des 444 ménages présents au 31 décembre



Nous constatons parmi les ménages présents des problématiques pouvant être des freins à l'accès au logement de droit commun :

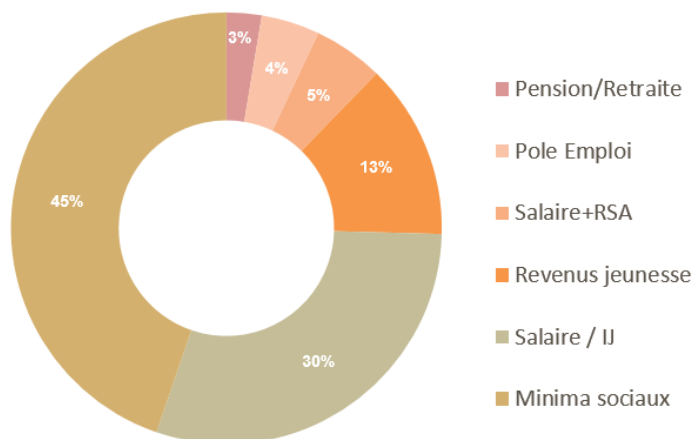
- Salaire à temps très partiel et n'ouvrant pas de droit à l'aide au logement
- Situation d'endettement
- Problématique d'accès au droit pour les femmes victimes de violences
- Accès à l'emploi pour les personnes réfugiées
- Sortant de prison
- Mobilité professionnelle pour les jeunes
- Droits incomplets pour des ménages
- Sortie d'hôpital psychiatrique pour des personnes isolées s'essayant à l'autonomie

Durée d'occupation des ménages



114 ménages entrés dans l'année

Nature des ressources des ménages entrés en 2023



L'orientation des ménages provient pour :

1% des bailleurs HLM

9% du FSL

44% des partenaires

46% du SIAO

102 ménages sortis dans l'année

Nature des sorties des ménages en 2023



Zoom sur les procédures d'expulsion

En 2023, 11 expulsions ont été menées à leur terme, seuls 3 logements étaient encore occupés lors de l'intervention de l'huissier.

Les frais de procédures (huissiers et avocats) atteignent pour 2023 : 47 189€ (en augmentation de 37% par rapport à 2022).

Un partenariat diversifié

L'accompagnement, un partenariat nécessaire à la mission d'Entre2Toits dans le cadre du logement accompagné

Entre2Toits mène son action dans un cadre partenarial dans un objectif commun : **favoriser, chacun dans son champ d'intervention, l'accès des personnes logées au logement de droit commun.**

L'accompagnement des ménages logés par Entre2Toits s'appuie sur une diversité de partenaires (associations, Maisons de la Métropole, Services de tutelle, Centres hospitaliers).

Une convention-cadre partenariale est établie avec les partenaires associatifs qui fixe les engagements respectifs.

Pourquoi l'accompagnement est nécessaire

Dans le cadre du logement temporaire dont l'objectif à terme est l'accès au logement de droit commun, un accompagnement dirigé vers cet objectif est nécessaire aux personnes logées. Cet accompagnement intervient sur différents champs :

- l'appropriation du logement
- l'occupation du logement
- l'entretien du logement
- la gestion du budget
- le respect des droits et obligations du locataire
- l'insertion dans l'environnement
- l'aide aux démarches administratives requises pour faciliter la sortie du logement temporaire vers un logement de droit commun
- l'inscription du ménage aux dispositifs dédiés à la sortie du logement

Un partenariat spécifique lié aux problématiques des publics

Autour des jeunes

Les jeunes majeur.es en partenariat 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 professionnelle, par désignation d'un juge.

Ce partenariat avec Entre2Toits permet aux jeunes, une première expérience de logement accompagné par la sous-location. 5 logements supplémentaires ont été dédiés à ce projet en 2023

En plus des logements dédiés à ce dispositif, en déploiement, des jeunes sont logés régulièrement en résidences sociales .

18 logements dont 4 colocations - 34 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. L'accès à un logement pérenne peut être prématuré et le plus souvent impossible à court terme. Le logement temporaire constitue alors une réponse.

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.

En 2023, 2 logements ont été rendus, diminuant ainsi l'offre destinée à ce projet.

13 logements - 16 ménages soit 22 personnes dont 4 enfants logés sur l'année

Des jeunes en insertion professionnelle

Un logement est dédié à l'accueil en colocation de 3 jeunes en insertion professionnelle, en stage ou en contrat d'apprentissage accompagnés par le CLLAJ Lyon.

1 logement - 5 jeunes logés sur l'année

Autour de la santé

Le Centre hospitalier 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.

3 logements - 4 personnes logées sur l'année

La Fondation ARHM

L'objectif du projet « Appartement d'essai » 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 personne.

2 logements en résidence sociale - 2 personnes logées sur l'année

Des jeunes autistes accompagnés par la Traboule (ARHM)

En première expérience locative, un logement en colocation 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.

Un logement en diffus est également mobilisé dans le cadre de ce projet partenarial.

1 logement diffus + 1 colocation de 3 places - 6 jeunes logés sur l'année

Autour de la parentalité

Le projet « *Une Ecole, un Toit Des Droits* » avec le CCAS de Villeurbanne et l'AVDL

Le projet vise l'inclusion globale de familles issue de bidonvilles en travaillant sur différentes dimensions de l'accès aux droits et de la vie quotidienne, avec un accompagnement mené par l'association villeurbannaise AVDL.

En 2022, la ville de Villeurbanne a annoncé la fin de ce dispositif dans sa forme actuelle.

Ainsi, au fil des départs des ménages (relogement HLM ou entrée en CHRS), les logements sont restitués à la ville de Villeurbanne propriétaire.

Fin d'année 2022, 2 familles demeurent accompagnées dans ce dispositif.

10 familles ont été logées depuis l'ouverture de ce dispositif

Des jeunes mères isolées accompagnées par le CLLAJ

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



Autour des réfugiés

Forum réfugiés - Cosi

Le public cible sont des hommes et des femmes isolés réfugiés accompagnés par Forum réfugiés-Cosi.

La plupart n'avait aucune solution de logement avant l'entrée dans une colocation d'Entre2Toits.

8 logements en colocation sont dévolus à ce projet totalisant 29 places dont 7 pour des femmes.



37 personnes logées sur l'année - 10 sorties, toutes dans un logement HLM

Mobilisation pour l'accueil de familles ukrainiennes

Le gouvernement a annoncé en mars 2022, l'adoption d'un schéma national d'accueil et d'hébergement des exilés ukrainiens en France fixant les orientations en matière d'hébergement et de logement des personnes arrivant d'Ukraine et bénéficiant de la protection temporaire.

La situation personnelle, administrative et financière des réfugiés complexifie l'attribution de logements classiques. Aussi, Dynacité, Entre2Toits et SOLIHA sont convenus d'un partenariat mobilisé dans le cadre du logement accompagné, concrétisés par la prise à bail de trois logements mis à disposition et meublés par Dynacité.

Cette action, financée par le dispositif spécifique « IML Ukraine » porté par Entre2Toits, en sa qualité de locataire principal, finance la Gestion Locative Adaptée et l'accompagnement social conduit par Soliha.

Un des logements intercalaires de la Résidences « Les Culattes » mis à disposition par la SACVL étoffe le nombre de logements servant ce dispositif.

4 logements pour 4 familles avec enfants

Les clés de l'Atelier et le dispositif Bâtir

Les clés de l'Atelier, organisme de formation des métiers du bâtiment second œuvre, a monté un dispositif de formation nommé « Bâtir » à destination de personnes ayant obtenu le statut de réfugié.

Face au nombre significatif de stagiaires dépourvus de logement, les clés de l'Atelier ont mobilisé un partenariat et des ressources financières afin de construire des solutions d'hébergement, accompagner les stagiaires dans leur démarche d'insertion et leur permettre l'accès au logement de droit commun :

- 8 logements sont mis à disposition par Alliade Habitat, 1 logement par la ville de la Mulatière. La majorité de ces logements sont exploités en colocation.
- Entre2Toits, locataire principal, assure la Gestion Locative Adaptée et l'ameublement des logements par convention
- Un travailleur social indépendant conduit l'accompagnement dans les démarches,
- Soli'AL intervient sur l'accès à terme au logement de droit commun.

En 2023, 3 logements supplémentaires d'Alliade Habitat ont été mobilisés afin d'accueillir de nouveaux stagiaires.

Le projet arrive à son terme au 31/12/2023, il prendra une nouvelle forme en 2024 avec de nouveaux financements notamment ceux du FNAVDL.



9

Logements

21

personnes
logées sur
l'année

Autour des violences faites aux femmes et violences intrafamiliales avec Viffil

Plusieurs projets sont menés en partenariat avec Viffil :

- Avec la ville de Vaulx-en-Velin par la mise à disposition de 4 logements communaux meublés pour des femmes avec enfants,
- Avec la ville de Décines et en partenariat avec Est Métropole Habitat par la mise à disposition d'une maison utilisée en colocation pour 5 femmes (dont 2 avec enfants de moins de 3 ans),
- Dans le cadre de son CHRS, Viffil a confié la Gestion Locative Adaptée d'un logement à Entre2Toits,
- En lien avec la commission de la MVS réservée aux femmes victimes de violences, Entre2Toits a mis à disposition un logement en ALT.



6 logements diffus et 1 colocation de 5 places - 16 ménages logés soit 41 personnes

Les dispositifs et projets gérés en réponse aux problématiques d'accès au logement

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.

L'objectif est l'accès à terme au statut de locataire en titre de ce logement dans un délai de 12 à 18 mois et un maintien durable.

Dans ce cadre, 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 l'accompagnement au logement, assuré par un partenaire adhérent.

En 2023, 12 logements en bail glissant ont été mobilisés dont 1 avec un bailleur associatif, 7 baux ont glissé au bénéfice du sous-locataire, 3 logements, initialement en bail glissant, ont été rendus au propriétaire, un logement est désormais utilisé pour de la sous-location.

57

57 baux glissants sont gérés en fin d'année.

En 2023, en dehors de 1 bail très ancien, le temps moyen avant glissement est de 24 mois.

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 échancier 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.

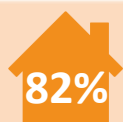
4 baux maintien sont gérés en fin d'année.

4

Sous-location sans objectif de glissement a priori

Entre2Toits assure la Gestion Locative Adaptée de **280 logements en sous-location classique** sans objectif de glissement de bail, répartis dans différents dispositifs : IML, ALT, FSL et au service de partenariats spécifiques

Ces logements ont vocation à rester une offre de logement temporaire, même si le glissement avec un bailleur peut être négocié en fonction de la situation du ménage.



des logements en diffus
sans objectif de glissement à priori

Colocation

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

Ce fonctionnement nécessite une gestion renforcée par Entre2Toits afin de gérer les conflits qui peuvent survenir du fait d'une cohabitation non choisie.

29 logements en colocation sont actuellement gérés, pour des publics différents, totalisant **86 places**.

Les logements sont meublés pour la plupart par Entre2Toits, souvent avec un financement lié au projet.



Jeunes mères isolées 1 logement 2 places Accompagnées par le CLLAJ Lyon	Jeunes en insertion professionnelle 1 logement 3 places Accompagnés par le CLLAJ Lyon	Jeunes artistes 1 logement 3 places Accompagnées par la Troubole (ARHM)
Hommes isolés 1 logement 3 places Accompagnés par SOLIHA	Jeunes majeur.es 5 logements 12 places Accompagné.es par le Sjae	Femmes victimes de violence 1 logement 5 places Accompagnées par Viffil
Personnes isolées réfugiées 8 logements 29 places Accompagnées par Forum Réfugiés-Cosi	Personnes isolées âgées 3 logements 10 places Accompagnées par l'Alpil	Jeunes réfugiés en insertion économique 8 logements 19 places Accompagnées par les Clés de l'Atelier

Le financement d'Entre2Toits

Les financements de l'Etat

Un dispositif d'Etat au parc privé : l'Intermédiation Locative (IML)

Entre2Toits a investi l'IML dès sa mise en place en 2009.

Ce programme d'Intermédiation Locative, initié par l'Etat, a pour objet de développer **une offre nouvelle de logements dans le parc privé**, à destination de ménages 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 et 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 différentiel de loyer pour adapter le loyer des sous-locataires à leur capacité financière,
- un fonds de garantie impayés et dégradations géré par la FAPIL AURA

En 2023, 119 logements (dont une colocation soit 123 lots), servent cette action, dont 59 lots mobilisés dans le cadre de l'extension de l'IML soutenue par le plan d'action Logement d'Abord.

Durant l'année, 11 nouveaux logements ont pu être ajoutés à la convention IML Logement D'Abord : des logements nouvellement mobilisés ainsi que des logements gérés dans d'autres dispositifs en fin de financement, ou bien encore pour permettre de réactiver un accompagnement social.

Le partenariat sur l'accompagnement social est mené avec 10 associations partenaires :

CLLAJ Lyon, Viffil, SOLIHA, Le Mas, ALYNEA, AVDL, RIVHAJ, Les Petits Frères, FNDSA et LAHSO

L'IML est le dispositif le plus complet et permet de répondre à tous les aspects de l'intermédiation locative.

119
logements

135

ménages

ont bénéficié
de ce disposi-
tif en 2023
Tous orientés
par la Maison
de la Veille
Sociale

Les 3/4 sont
des ménages
avec enfants

FNAVDL hors DALO

L'Etat par ce fonds, finance depuis plusieurs années l'accompagnement social de ménages orientés sur des logements en ALT. Entre2Toits bénéficie dans ce cadre d'une subvention pour la Gestion Locative Adaptée de logements en ALT depuis 2014.

Depuis 2021, la subvention a été transformée en appel à projet biannuel.

Entre2Toits a été retenue pour 504 mois/mesures de Gestion Locative Adaptée en complément de l'ALT pour les années 2021 et 2022, le dispositif a été reconduit à l'identique en 2023.



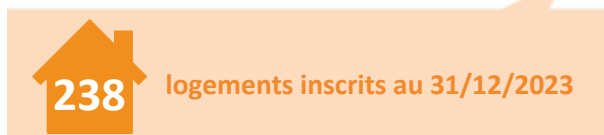
Un dispositif transversal : l'Allocation Logement Temporaire (ALT)

Le dispositif ALT, transversal dans l'activité d'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 violences.

Les logements en ALT répondent prioritairement aux demandes exprimées à la Maison de la Veille Sociale.

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





L'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS)

Les résidences sociales bénéficient du financement Aide à la Gestion Locative Sociale permettant de rémunérer du personnel dédié aux résidences et indispensable pour réguler la vie collective.

Ce financement identique depuis 2008 a été augmenté en 2022. Cette évolution du financement a permis de combler l'augmentation des coûts de gestion sur ces sites très sensibles, qui nécessitent une présence chaque année renforcée.

Le financement 2023, semblable à celui de 2022, conforte les possibilités d'intervention sur l'ensemble des résidences gérées..

Un financement spécifique pour les réfugiés

Le projet construit en partenariat avec Forum Réfugiés-Cosi pour l'accueil de réfugiés isolés dans des colocations, dispose d'un financement de l'Etat en complément de l'ALT.

Le projet comptant 29 places en fin d'année, a été financé par la DDETS pour deux années (2023 et 2024) dans l'attente d'une clarification des financements 2025. En effet depuis la mise en place du programme national AGIR en juillet 2023 (programme pour le logement et l'emploi des personnes réfugiées) tous les financements pour les personnes réfugiées ont été regroupés dans ce programme, asséchant de fait tous les petits projets déployés en marge.

Les financements de la Métropole

Le Fonds de Solidarité Logement

Ce financement prévoit :

- le financement des surcoûts de gestion liés à la Gestion Locative Adaptée de logements en sous-location
- le financement de la gestion des baux glissants

Pour la mobilisation des baux glissants, une procédure a été mise en place par la Métropole.

Un dossier de liaison pour la demande de bail glissant a été créé par la Métropole à disposition des travailleurs sociaux.

Un relevé de décision acte de la validation formelle du financement de la mesure Gestion Locative Adaptée liée au bail glissant.

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

Entre2Toits étudie chaque demande de bail glissant adressée par la Métropole.

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

Sont gérés en
fin d'année

49

Baux glissants

2

Baux maintien

19

Sous-locations

Financement dédié de l'activité de mobilisation du parc privé par la Métropole

Entre2Toits a été retenue en 2022 dans le cadre du marché concurrentiel dénommé « Accompagnement relatif à la captation de logements locatifs privés à vocation sociale » qui vise :

- La mobilisation de logements conventionnés Anah sans travaux et prorogation de conventions Anah
- La mobilisation de logements non conventionnés à bas loyer

Le financement est au logement conventionné ou prorogé, dans la limite du budget alloué par lot. Le logement ne doit pas être quartier prioritaire et son étiquette énergétique doit être à D minimum.

Les financements issus des partenariats

Annexes financières aux conventions partenariales

Ces annexes visent des projets spécifiques portés par un partenaire d'Entre2Toits.

Le projet pouvant être en marge des dispositifs financés par l'Etat ou la Métropole de Lyon, la Gestion locative Adaptée d'Entre2Toits sollicitée par le partenaire doit alors trouver financement ou cofinancement à hauteur de son coût.

L'objectif partenarial est de construire conjointement, une réponse de qualité.

Dans ce cas, l'orientation des personnes vers ces logements dédiés ne relève pas de la Maison de la Veille sociale.

Les projets spécifiques portés par des **collectivités locales**

Le financement de ces dispositifs sont fixés par conventions partenariales et annexes financières qui flèchent notamment :

- La mission de Gestion Locative Adaptée
- L'équipement et le renouvellement du mobilier
- Les charges dont l'abonnement et la consommation des fluides, l'assurance du logement, le contrat d'entretien des chaudières des logements
- Les réparations locatives et les éventuelles dégradations locatives

Une convention partenariale avec annexe financière a été mise en place

- avec le CCAS de Décines au service de la création d'une colocation à destination de femmes accompagnées par Viffil,
- avec le CCAS de Villeurbanne, reconduite dans le cadre du programme Logement d'Abord II et vise le projet "une école, un toit, des droits",
- avec la ville de Vaulx-en-Velin qui porte le projet de mise à disposition de logements communaux au bénéfice de femmes et d'enfants accompagnés par Viffil.



Des partenaires d'Entre2Toits portent des projets spécifiques et pilotent l'orientation des ménages. Le partenariat se traduit alors par convention et annexe visant à financer :

- L'ingénierie liée à la mobilisation des logements mis à disposition par la Fondation
- Le financement de la Gestion Locative Adaptée
- La vacance entre deux orientations
- La prise en charge des impayés de loyer à défaut d'une prise charge par un dispositif public
- Les frais d'éviction qui devraient être engagés par Entre2Toits par voie judiciaire
- Les frais de remise en état non couverts par le dépôt de garantie appelé par Entre2Toits auprès des sous-locataires

Cette modalité est mise en œuvre par les **associations** :

- les Petits Frères des Pauvres
- le Siaje



Le CLLAJ Lyon via des fonds attribués par la Région Auvergne Rhône-Alpes, contribue uniquement à un financement partiel de la Gestion Locative Adaptée d'une colocation à destination de jeunes en insertion professionnelle et mobilité.



Cette modalité de financement permettant la création de dispositif spécifique est également mobilisée par les **centres hospitaliers** que sont :

- Le Vinatier
- L'Arhm dans le cadre du projet La Traboule



Un organisme HLM partenaire : Alliade Habitat

Le partenariat entre Alliade Habitat et Entre2Toits pour l'accès au logement des personnes défavorisées existe depuis de nombreuses années. Les actions et projets développés visent à la mise en œuvre du droit au logement et de la cohésion sociale.



Ce partenariat a été formalisé en 2014 par une convention. Alliade Habitat qui soutient l'activité d'Entre2Toits par un financement annuel de la Gestion Locative Adaptée.

La coopération avec Alliade Habitat s'est étoffée en 2021 avec le projet Bâtir porté par les clés de l'Atelier. Alliade Habitat met des logements à disposition du projet, finance la Gestion Locative Adaptée conduite par Entre2Toits et l'équipement de logements proposés en colocation.

Partenariats et réseaux

L'adhésion à différents réseaux permet à Entre2Toits de partager et de rendre visible son action.



Le Conseil d'Administration

Bureau

Présidente

Laurence TANGUILLE (MLAL)

Trésorière

Fabienne HIRTZ (ARHM)

Secrétaire

Les Petits Frères des Pauvres

Robert CASTELBOU

Membres

Luc Farez (Siaje)

Aïcha DAHMANI (CLLAJ Lyon)

Membres Conseil d'administration

Alexandre CODIER (FNDSA)

Jean Paul BOURGES

Henri DELORME

Les adhérents non administrateurs

ALPIL

ALYNEA

AMICALE DU NID

ARIA

AVDL

Forum réfugiés-Cosi

GIHP

LAHSO

LE MAS

HABITAT ET HUMANISME

Les clés de l'Atelier

VIFFIL

René LEBOURDAIS

Christian BEL LATOUR

Carole GERBAUD

L'équipe salariée aujourd'hui

Gestion Locative Adaptée

Malala BARRO

Gaïa BOUATTOU

Ouafa RAHNNAM

Maintenance du parc

Franck LABRUYERE

Hamza BESSAFI

Parc collectif

Sinthia BATTISTUTA

(un poste vacant)

Secrétariat

Johann STELLJES

Sandrine RAJAONARIVELO

Comptabilité

Stéphanie MULET-MARQUIS

Direction

Sabine ROVELLO

Valérie VARDANEGA

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



entre 2toits
la location solidaire

51 avenue Jean Jaurès
69007 Lyon

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