



BUREAU DE L'ASSOCIATION

Président : Vincent MILETTO.

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

Conseillers : Maurice ARMAND, Michelle BOUQUIER, Bernard CAPOMACCIO, Christiane CAUQUIL, Alison CHAURAND, Nelly CUGNOD, Jean-Pierre GASTAUD, Yves LASSAIGNE, Guy OLIVERI, Chantal RIZZA.



Ensemble, préparons l'avenir...

Chers adhérents, donateurs et sympathisants,



En 2015, UN TOIT a consacré l'énergie de ses bénévoles à plusieurs actions menées dans trois directions : l'installation des nouveaux locataires, la mise en place d'une politique de maintenance et d'entretien de nos anciens biens, et la préparation des années à venir. Les huit nouveaux logements réalisés en 2013-2014 ont permis de fournir un toit à de nouvelles personnes en difficulté, en majorité des hommes ou des

femmes de tous âges et seuls, mais aussi à deux jeunes femmes avec enfants.

Nous n'aurons pas de nouvelles livraisons cette année, et tous nos logements étant maintenant occupés, nous ne pourrions donc malheureusement pas participer directement à l'effort du monde associatif pour aider à l'hébergement de migrants.

Cependant, l'année 2016 se présente de manière plus « constructive », avec la réalisation de trois logements dans une maison particulière de Trets et le montage de deux autres opérations en lien avec la commune de Trets. Nous nous réjouissons de voir que, grâce à une réalisation précédente très positive, des liens de confiance se sont noués avec cette commune, qui marque ainsi sa volonté de continuer à travailler avec UN TOIT.

Il reste cependant que la recherche d'opérations nouvelles constitue toujours l'une de nos priorités. Nous souhaiterions notamment trouver des opportunités plus proches du centre d'Aix-en-Provence, où vit le plus grand nombre de personnes en difficulté.

Pour contribuer à notre tâche et à nos multiples engagements, de nouveaux bénévoles ont fait leur entrée au bureau, ce qui nous permet de compenser le départ ou l'éloignement de trois piliers de UN TOIT : Alain Leridon, ancien président ; Jean-Pierre Larmat, ex-secrétaire général ; Denis Tardy, notre expert en rénovation et travaux d'entretien. Nous cherchons toujours à renforcer notre équipe, dans tous les domaines. C'est pourquoi nous faisons appel à vous et vous remercions par avance de nous communiquer les noms de vos connaissances intéressées à participer au fonctionnement de l'association.

Par ailleurs, notre plan de développement pour les années à venir va nécessiter la mobilisation de fonds importants. Cet éditorial est l'occasion de vous remercier pour vos dons et votre fidélité ; l'occasion aussi de lancer un appel pour nous aider à augmenter le nombre de nos donateurs, particuliers comme entreprises, à travers le mécénat.

Dans un contexte sociétal plutôt morose, nous restons motivés et confiants, avec votre soutien, dans notre capacité à poursuivre sereinement notre mission d'aide aux personnes en grande difficulté. L'année 2016, c'est demain... Souhaitons qu'elle soit pour vous – et, grâce à vous, pour UN TOIT - porteuse de belles réussites.

Le Président, Vincent MILETTO



Un ambitieux projet à Trets : construire du neuf !

Pour la première fois, UN TOIT va s'attaquer à la construction d'un immeuble neuf de six logements à Trets en récupérant le permis de construire d'un promoteur social. Ce chantier est prévu pour l'année 2017.



Plan du projet des six logements. Ci-contre, vue d'artiste de l'ensemble terminé.

La commune de Trets a eu par deux fois l'occasion d'apprécier le travail de UN TOIT : lors de la rénovation de l'immeuble du boulevard Etienne-Boyer, avec la création de quatre appartements, et, cette année, avec le chantier de trois logements avenue Mirabeau.

Dans la foulée, la municipalité a souhaité que notre association prenne le relais d'un projet initié par un promoteur social : la construction d'un bel ensemble de six appartements sur le terrain de notre immeuble du boulevard Etienne-Boyer. Un projet inédit pour UN TOIT, dont le savoir-faire en réhabilitation a permis de convaincre les municipalités du Pays d'Aix.

Un défi à plusieurs niveaux

Notre association devra résoudre un certain nombre de difficultés : un montage administratif en copropriété complexe, un chantier important en volume et en durée, avec des contraintes techniques liées aux mitoyennetés, à l'exiguïté du terrain, à sa dénivellation et aux règles de construction plus exigeantes.

Le financement, plus complexe lui aussi, sera sans doute l'occasion de monter une campagne de recherche de mécénats.

Au final, un projet passionnant qui exigera d'associer les qualités architecturales et techniques à la simplicité des logements d'insertion.

Les négociations sont en cours avec le promoteur pour prendre le relais et bénéficier du permis de construire ainsi que des études préliminaires déjà réalisées. Par la même occasion, la municipalité propose à UN TOIT de créer deux logements supplémentaires dans le grand garage de l'immeuble existant (*voir texte ci-après*).

Le notaire de la Ville doit maintenant travailler à la conception juridique des accords : un document combinant bail à réhabilitation et bail à construction, et un règlement de copropriété incluant les deux logements du garage.

Pour ce nouveau et ambitieux challenge, UN TOIT devra mobiliser l'énergie de ses bénévoles et l'appui fidèle de ses adhérents.

Trets : un garage va se transformer en logements...

En 2008, le CCAS de Trets avait confié à UN TOIT la réhabilitation de l'immeuble du 11 boulevard Etienne-Boyer, et se réservait l'usage du garage pour y installer sur deux niveaux des activités destinées à l'enfance : une ludothèque et une salle polyvalente. Actuellement, la mise en conformité de ce local aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite s'avère trop coûteuse pour le CCAS, qui préfère réaliser son projet de Maison pour l'enfance sur un autre site.

En conséquence, la commune a proposé à UN TOIT de récupérer cet espace pour la construction de logements très sociaux. Deux appartements de près de 50 m² pourraient être créés. Notre association prendrait donc en charge la gestion de la totalité de l'immeuble actuel, avec non plus cinq, mais sept logements sociaux.

Ce projet s'inscrit dans un ensemble plus large, puisqu'il est situé sur la même parcelle que le projet de construction des six logements neufs présenté dans l'article précédent.

Une collaboration entre UN TOIT et un particulier

Trois logements seront construits dans une maison particulière à Trets. Après les phases études et recherches de financement, les travaux vont commencer dès la fin de cette année.

En 2014, un particulier avait mis à la disposition de UN TOIT une maison située en plein centre de Trets (*voir photo ci-après*). L'édifice s'élève sur trois niveaux : un rez-de-chaussée qui ouvre sur la rue des Minimes au nord, un rez-de-jardin au sud, et des combles partiellement aménagés.

Le donateur et UN TOIT ont signé en novembre 2014 un bail à réhabilitation pour une durée de vingt-trois ans. Cette opération se fera grâce aux subventions et aux garanties d'emprunt des collectivités territoriales, au soutien de la Fondation Abbé Pierre, de la Fédération Loger et aux dons de particuliers.

Nous voulons construire trois logements de 58 m² environ, un par niveau, ce qui nous oblige à rehausser le toit de un mètre, et donc à déposer un permis de construire. Notre projet, situé en zone protégée, est soumis aux contraintes (temporelles et techniques) particulièrement exigeantes des Bâtiments de France et à des délais plus longs d'obtention du permis de construire (5 juin 2015). La maîtrise d'œuvre est assurée par M. Guillaume Beccaria, architecte.

L'octroi de subventions est soumis à l'obtention d'un diagnostic de performance énergétique de niveau C, ce qui nous oblige à être rigoureux sur le choix des modes de chauffage tout en veillant à ne pas alourdir les charges locatives. Après une série d'études, nous avons finalement retenu un chauffage central au gaz.

Les documents (administratifs et techniques), les contrôles et les études occupent de plus en plus de temps dans nos projets. A ce jour, nous sommes dans la phase « choix des entreprises », et nous espérons – sauf impondérables liés au climat - commencer les travaux le mois prochain.



L'immeuble en l'état actuel...



... et tel qu'il sera une fois réhabilité.

Le montage d'une opération de logements locatifs très sociaux

Un tel montage comprend plusieurs phases distinctes. L'étude préalable, l'étude de faisabilité, la recherche de financements auprès de partenaires et les formalités administratives et juridiques constituent autant de préalables à la construction proprement dite.

Une fois le site trouvé, qu'il soit vendu ou donné à bail, une pré-étude nous permet d'analyser les possibilités d'aménagement, d'esquisser un programme, de le chiffrer et d'établir un plan de financement prévisionnel. Cette démarche est très souvent faite totalement en interne.

Si l'analyse préalable est satisfaisante, nous passons à la phase de concrétisation du projet, avec délibération de l'assemblée générale, signature d'un bail ou d'une promesse de bail, choix d'un architecte, élaboration du dossier de permis de construire, avec une nouvelle estimation du projet par l'architecte et la préparation de la consultation des entreprises.

Parallèlement, le dossier de financement est préparé sur la base affinée du projet, et nous mettons en œuvre les demandes de financement correspondantes.

Le financement de l'Etat par les PLAI

Actuellement, après les modifications récentes intervenues dans les politiques de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), qui accorde dorénavant une très forte priorité aux propriétaires occupants, nous nous sommes orientés vers les financements classiques des logements locatifs sociaux par l'Etat, en particulier sur les plus sociaux d'entre eux : les PLAI (prêts locatifs aidés d'insertion). Cette possibilité est maintenant ouverte grâce à l'agrément maîtrise d'ouvrage qui nous a été donné par l'Etat en 2011.

Nos partenaires traditionnels

Ces opérations de logements très sociaux peuvent bénéficier d'aides complémentaires de la Région, du Département, de la Communauté du Pays d'Aix (CPA), de la Fondation Abbé Pierre. Elles bénéficient aussi d'un prêt spécifique de la Caisse des dépôts et consignations. La Fédération Loger nous attribue régulièrement un petit complément de financement.

Ces financeurs modifient chaque année leur contribution au logement très social ainsi que les modalités. Ce qui nous oblige à réaliser des démarches particulièrement longues et délicates tenant compte de leurs exigences propres.

Ces financements multiples ne couvrent pas la totalité des coûts d'opération, et notre association doit apporter environ 20 % de fonds propres. C'est pourquoi le soutien de nos adhérents est capital.

Malgré ces difficultés et les diverses tracasseries administratives rencontrées, tous les membres de UN TOIT se mobilisent pour permettre l'aboutissement de nos projets.

Que d'énergie perdue !

Adapter le presbytère des Pennes-Mirabeau, déjà en partie rénové, aux logements très sociaux et aux critères d'isolation était un beau projet que nous avait proposé le diocèse.

Nous nous sommes attelés à cette opération de décembre 2014 à juin 2015 : conception des locaux, vérification de l'état des structures, rencontre avec la mairie, etc. Pour finalement apprendre que le diocèse avait décidé de destiner cet immeuble au logement d'une congrégation religieuse. Au final, beaucoup de travail et d'investissement pour rien...



Des nouvelles de nos locataires

Luynes

Dans trois appartements, les baux ont glissé * en mai 2015 ; le quatrième est toujours géré par l'association ALPA et n'a à ce jour pas encore glissé.

Une enquête énergie a été menée par l'association pour déterminer la consommation dans chaque appartement et sensibiliser les locataires aux économies d'énergie. Ce fut aussi l'occasion pour l'association d'évaluer si tout se passait bien pour chaque occupant. Nous avons constaté avec plaisir que les locataires se sentent bien chez eux, et qu'ils prennent soin de leur habitation.

* Le bail glissant est un dispositif d'insertion par le logement devant permettre à des ménages en difficulté de devenir locataires.

Venelles

Les deux familles monoparentales ont bien intégré leurs appartements. Cela leur a permis de retrouver une sérénité et un bien-être qu'elles n'avaient plus. Désormais parfaitement bien installées, ces deux familles vont bien.

Trets

Un locataire est parti. Nous avons accueilli à sa place une personne seule à la retraite.

Petite anecdote : comme je suis son dossier, ce monsieur m'appelle un dimanche après-midi ; il ne retrouve pas sa clé d'entrée de l'immeuble... Heureusement, nous avons un double. Accompagnée de mon mari, je me rends aussitôt sur place pour le dépanner. Il nous invite à boire un café chez lui. Ce fut l'occasion d'un long échange durant lequel il nous a parlé de sa vie passée, de certains épisodes douloureux, d'autres plus heureux. Pas de mélo, pas de rancœur de sa part, juste une envie de partager... Au final, quelques heures formidablement enrichissantes pour nous... Un exemple parmi d'autres qui prouve, si besoin était, que résider dans un logement social n'est pas synonyme de marginalité, comme veulent trop souvent le faire croire les opposants à ce type d'habitat. Vaste programme...



Gérer un parc locatif, c'est aussi l'entretenir et le rénover

En 2015, la totalité des opérations de rénovation et d'entretien des logements de UN TOIT a été réalisée en interne par les bénévoles. L'équipe technique est intervenue dans la plupart des logements.

Aix-en-Provence. Rue des Nobles (*photo ci-contre*) : rénovation de trois cuisines sur quatre. Rue Riquier : installation d'un interphone avec ouverture électrique de la porte d'entrée. Rue des Magnans : rénovation des volets.

Trets. Boulevard Etienne-Boyer : rénovation de la cuisine et rafraîchissement d'un appartement.

Venelles. Grand'Rue : installation de grilles de protection.

Luynes. Rue des Libérateurs : réparation du chauffe-eau solaire.



L'équipe a également travaillé à la mise en conformité des bâtiments, avec la vérification des trappes de désenfumage et du fonctionnement des éclairages de secours. Sans compter les nombreuses interventions pour fuites, dysfonctionnements électriques, réglage d'antennes télé, VMC, portes d'entrée bloquées... Bref, tous les petits soucis du quotidien de nos locataires...



Voici venu le temps des loisirs...

Notre maître-dépanneur, Denis Tardy, dont la devise est « Pas de problème, on va trouver la solution », a décidé d'augmenter son temps de loisirs. Nous lui adressons un grand merci pour toutes les activités qu'il a menées pour le compte de UN TOIT,



qu'il s'agisse d'expertises techniques, de gestion des opérations ou encore de dépannages dans mille et un domaines. Il avait même, cette année, endossé avec talent les habits d'installateur de cuisines ! Plein de bonnes choses pour la suite, cher Denis...

Rewriting, correction : Michelle Bouquier, Robert Cauquil

Maquette, réalisation technique : Romain CAUQUIL

Imprimeur : PixartPrinting