

## SOMMAIRE

### I Introduction

<b>I.1</b> Introduction	
- Page.....	2 à 3
<b>I.2</b> La nouvelle réglementation de l'ANAH	
- Page.....	4 à 6

### II Quelques réflexions sur l'activité des Toits de l'Espoir

<b>II.1</b> Lutter contre la précarité énergétique	
- Page .....	7 à 8
<b>II.2</b> Les lenteurs de l'ANAH	
- Page .....	9 à 11
<b>II.3</b> L'humanisation des communautés Emmaüs	
- Page.....	12
<b>II.4</b> Analyse par secteur	
- Page .....	13 à 14
<b>II.5</b> Conclusion	
- Page.....	15

### III Volet social de l'activité des Toits de l'Espoir

<b>III.1</b> Création d'une agence immobilière	
- Page.....	16 à 17
<b>III.2</b> Le relogement des bénéficiaires RSA	
- Page .....	;.....18 à 19
<b>III.3</b> Le fond social logement	
- Page.....	20 à 21
<b>III.4</b> Les grands axes de notre action en 2010	
- Page.....	22 à 28

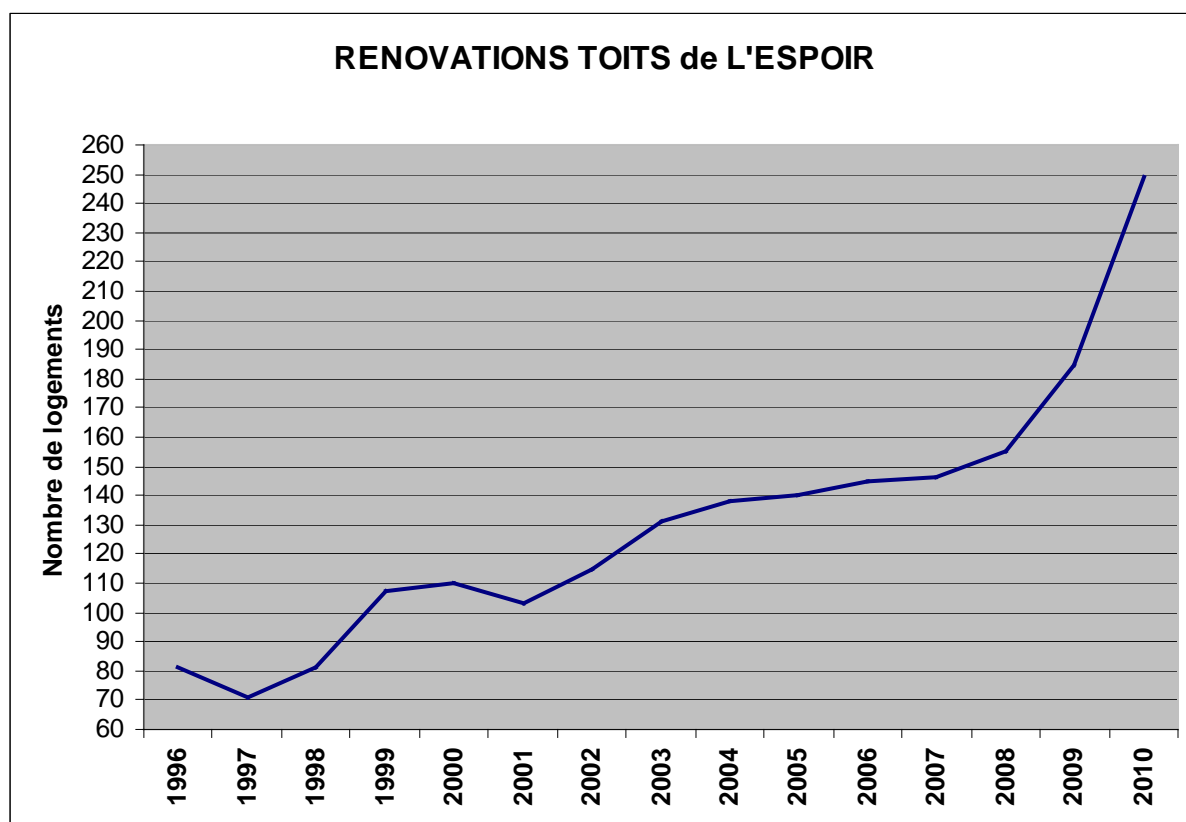
### IV Conclusion

Conclusion	
- Page.....	29 à 30

## Introduction

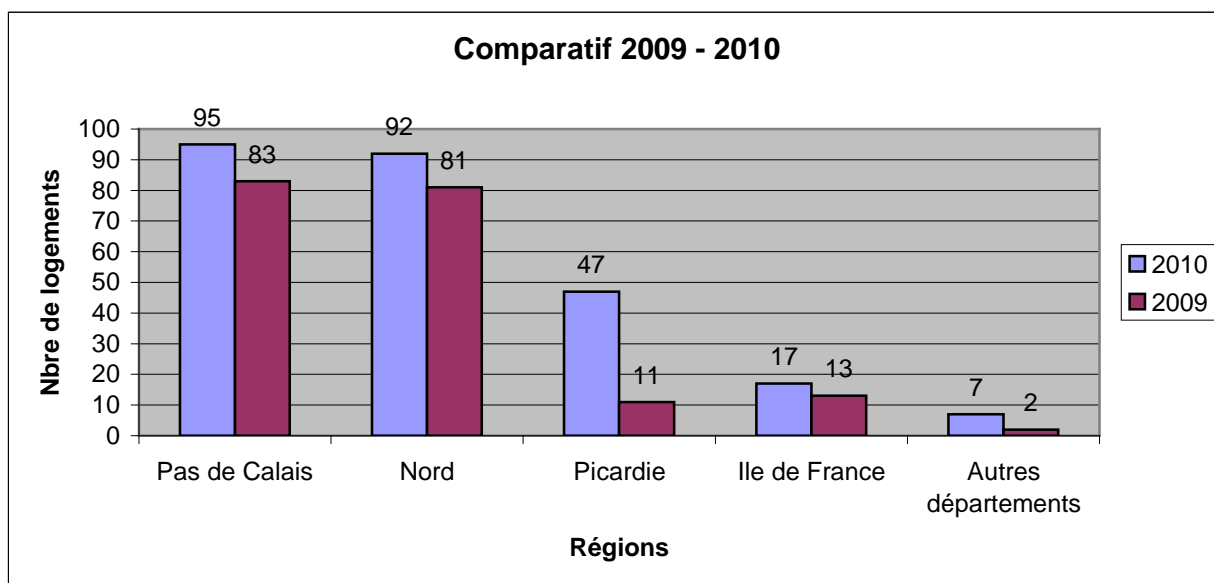
### I.1 Introduction

L'action des Toits de l'Espoir a grandi aux niveaux territoriaux de la Picardie de la Somme et de l'Oise s'est confortée en 2010. Bien évidemment nous restons présents dans le Nord et le Pas de Calais.



249 dossiers ont été déposés à l'ANAH pour cette année 2010, cette forte progression s'explique essentiellement par notre anticipation des modifications de la réglementation des subventions ANAH qui seront abordées en détail ultérieurement mais qui peut se résumer à une baisse considérable des aides financières pour le logement locatif.

Les propriétaires qui avaient une réhabilitation en projet, se sont empressés de finaliser leur dossier en 2010 pour bénéficier d'une subvention sur les travaux plus importante qu'elle ne l'aurait été en 2011.



La fin de l'année 2010, nous a rappelé, était ce bien nécessaire !, la fragilité de l'activité des Toits de l'Espoir. Nous avons déploré que pas un seul de nos partenaires ne se soit inquiété de l'équilibre économique compromis de notre entreprise. Le DREHAL, l'ANAH, et plus généralement tous les services liés à la politique du logement ont refusé de voir le précipice qui s'ouvrait sous nos pieds.

L'ANAH du Pas de Calais sans état d'âme, a refusé « l'excédent de dossier ». Elle veut ignorer l'impact de ces décisions, mais les Toits de l'Espoir doivent rendre des comptes aux propriétaires qui ont suivi ses conseils, et qui ont investi. L'ANAH prive les Toits de l'Espoir de deux mois et demi de production sans s'émouvoir, nous avons aujourd'hui le sentiment d'être les otages d'une politique du logement sociale qui oublie à la fois sa mission et ceux qui s'étaient engagés à la mener à bien.

Il a fallu trois mois pour que les responsables locaux prennent conscience que cet état de fait allait tuer notre entreprise, et qu'ils adoptent la position plus adaptée, qui s'imposait.

Pour aborder cette nouvelle période difficile, il nous est apparu essentiel de diversifier nos activités en concrétisant en fin d'année notre projet de monter une agence immobilière à vocation sociale.

Sa mise en place répond également à une réalité de plus en plus complexe concernant la mise en location, et la relocation, ainsi que la maintenance des réhabilitations des Toits de l'Espoir. Là encore nous reprendrons plus en détail les motivations qui ont prévalu.

En 2010, pour relever les nouveaux challenges, l'équipe des Toits de l'Espoir s'est enrichie d'un nouveau conducteur de travaux et d'une assistante sociale qui remplace celle qui avait en charge le suivi des familles bénéficiant d'un accompagnement FSL, la personne précédemment à ce poste, prend la responsabilité de la mise en place de l'agence immobilière.

## **I.2 La nouvelle réglementation ANAH 2011**

### Préambule :

Trois millions de personnes sont mal logées en France. 800 000 personnes sont en attente d'un logement social.

La résolution du problème ne pourra se faire sans la mobilisation de chacun d'entre nous et pas seulement des pouvoirs publics.

L'unique objet de la structure est de produire directement ou indirectement par incitation directe des logements sociaux ou très sociaux dans le parc privé (pas d'intermédiaires) et de lutter contre l'insalubrité.

Jusqu'alors, l'Etat favorisait la création d'un parc de logements sociaux et très sociaux privés en France via un conventionnement ANAH avec ou sans travaux. Malheureusement ces mesures sont sur le point d'être laminées.

Dans un contexte de restriction budgétaire, nous comprenons que l'ANAH cherche à mieux utiliser l'argent qu'elle distribue. Cependant, réduire de 100 millions d'Euros les subventions ANAH correspond-il vraiment à une économie ?

Nous comprenons et nous partageons le souci de l'ANAH de créer des solutions de logements dans les zones où le marché est tendu. En effet, le système actuel était parfois trop avantageux quand il permettait de cumuler le dé plafonnement de travaux liés à l'insalubrité dans des zones où la demande est faible et où le prix du foncier est raisonnable : les effets d'aubaine existaient.

Il demeurerait cependant la contrepartie de la convention ANAH de 9 ans et un intérêt fiscal certain, même s'il est sans doute à relativiser au regard des larges exonérations données pour le logement locatif neuf sans réelle contrepartie.

### Détail des changements du mode d'intervention de l'ANAH en 2011 :

#### **Division de moitié des montants de subvention ANAH pour le locatif au profit des propriétaires occupants.**

L'ANAH prévoit de mettre l'accent sur les propriétaires occupants en difficulté qui pourront obtenir des subventions d'un montant maximal de 50 000 € par logement.

Si ces personnes n'ont pas entrepris ces travaux, c'est souvent qu'elles n'ont pas la capacité de les suivre et encore moins la possibilité financière de les assumer. Il s'agit souvent de personnes à faibles ressources.

La subvention ANAH ne représentera qu'une partie des travaux. Elle sera versée à la fin des travaux.

La difficulté réelle réside dans la solvabilité de ces personnes non seulement dans le reste à charge des travaux (capacité d'emprunt difficile) mais aussi dans leur capacité à financer le relais de trésorerie indispensable à l'opération.

Nous pensons qu'il est indispensable de les aider à financer le relais de trésorerie et le résiduel des travaux en complément à ce qui est prévu sous peine de ne pas atteindre les objectifs recherchés.

**L'alignement à 35% du taux de subventions pour un conventionnement social ou très social**, avec un plafonnement de 1000€ au m<sup>2</sup> et un montant maximum de 80 000 € alloués à ces travaux.

**Fiscalité équivalente pour un conventionnement social et très social** cette fiscalité organise de fait la disparition du logement très social conventionné privé en France.

L'ANAH annonce pouvoir compléter ce taux de 35% si les collectivités locales viennent apporter un financement complémentaire. Notre expérience montre que les collectivités locales montrent très peu d'engouement aux logements conventionnés très sociaux...

C'est la disparition de fait du Logement Conventionné Très Social : un propriétaire privé n'aura aucun intérêt financier à signer une convention très sociale. Il ne le fera donc pas.

Cela ne serait pas très important si tous les bénéficiaires de ces logements pouvaient trouver une place dans le cadre du PLAI, ou du parc locatif public, mais est-ce vraiment le cas ?

Nous relogeons tous les ans 40 à 50 familles prioritaires au FSL et qui ne trouvent pas de solutions dans le parc public à cause de raisons très diverses (difficultés sociales, familiales et économiques qui se surajoutent) les laissant en attente pendant des mois voire des années. Jusqu'à présent, ils avaient l'opportunité d'intégrer un logement dans le parc hétérogène que nous nous acharnons à produire. Pour mémoire 50% des solutions de relogements du FSL dans le Nord-Pas-De-Calais sont réalisées dans le parc privé.

**Pour continuer à lutter contre l'insalubrité l'ANAH fixe une nouvelle règle du jeu :**

- **Augmentation de 20% du taux de subvention ANAH pour un logement déclaré insalubre.**
- **Déplafonnement sur le montant global des travaux à réaliser de 30 000,00€ quand l'insalubrité est constatée.**

L'ANAH va donc dépenser plus mais étant donné le coût des travaux, il y aura moins de réalisations, et on peut craindre à juste titre un effet d'aubaine, le coût de certaines réalisations risque de ne pas être en corrélation avec l'utilité du produit fini. Pour remédier à ce type de « dérapage », il faut être au plus près des réalités du territoire : quels sont les types de logements recherchés, dans quelle zone

géographique, il est impératif de faire coïncider les réalisations de projet avec la demande des ménages, re cibler pour produire mieux.

Les Toits de l'Espoir ont tenté de mobiliser à l'échelon régional mais aussi national, les responsables politiques du logement pour faire entendre leur inquiétude, concernant la nouvelle réglementation ANAH qui met en péril la réalisation de logements très sociaux.

Une rencontre a été organisée avec M Benoît Apparü, Ministre du logement, une autre avec l'ancien ministre du logement M Daubresse , député maire de Lambersart.

La mobilisation reste faible pour des raisons diverses, d'abord la règle est nouvelle, il va falloir du temps aux collectivités locales pour se les approprier et en mesurer toutes les conséquences.

Dans le région Nord Pas de Calais, les Toits de l'Espoir ont un fonctionnement unique pour avoir centré leur activité sur la production de logements (ils sont financés par les frais de maîtrise d'œuvre facturés aux clients) alors que les autres intervenants du logement sur le territoire ont une part importante de leur activité basée sur l'étude et l'animation d'action programmée.

Les Toits de l'Espoir pâtiront plus vite et plus durement de la nouvelle réglementation, les autres structures oeuvrant autour du logement social, se sentent épargnées et peu enclin à se mobiliser dans un secteur, la production, qui n'est pas forcément leur priorité.

Enfin dans le principe, la nouvelle orientation en faveur des propriétaires occupants n'a rien de scandaleux, mais nous l'avons évoqué précédemment, elle risque de ne pas rencontrer son public.

## II Quelques réflexions sur l'activité des Toits de l'Espoir tous territoires confondus

### *II.1 Lutter contre la précarité énergétique*

Le coût de la fourniture énergétique ne cesse de grimper, ce constat vaut pour l'électricité, le gaz de ville et le propane (1450,00 € pour un mètre cube).

Ce critère est devenu primordial, si les Toits de l'Espoir ont considérablement baissé le nombre de réalisations dans les territoires très ruraux, les quelques projets réalisés, douze pour l'année 2010, l'ont été avec une attention particulière sur le mode de chauffage.

Il nous paraît pertinent dans ces territoires, de limiter certes la production de logements, (la demande est plus faible) et d'accentuer l'effort sur le ré équipement des modes de chauffage dans le parc déjà existant. Les rénovations réalisées depuis plus de dix ans, doivent pouvoir bénéficier du financement de l'ANAH pour l'amélioration des performances énergétiques.

Sur les 1600 réalisations faites par les Toits de l'Espoir depuis sa création, cette « revisite » des modes de chauffage concerne une cinquantaine de grands logements (120M<sup>2</sup>) situés en zone très rurale, ou péri urbaine non desservies par le gaz de ville. ( Bours, Ligny les Aire, Valhuon, Ourton etc).

Dans le canton d'Hucquelier en 2010, l'enveloppe ANAH de l'OPAH était dédiée exclusivement à la lutte contre l'insalubrité.

Les Toits de l'Espoir ont su mobiliser les élus pour leur faire prendre conscience que sur ce canton, la priorité se situe sur l'amélioration énergétique du parc existant. Nous avons eu la chance d'être entendus, et pour le montant d'une rénovation (50 000,00 €) , nous avons pu réaliser dix rénovations de mode de chauffage en aérothermie, dix familles ont vu ainsi leur factures énergétiques considérablement réduites.

Il nous semble important de préciser que sur le montage de ces projets d'aérothermie, les Toits de l'Espoir ne perçoivent aucune rétribution, l'enjeu est de garder un parc compétitif, en terme de qualité.

L'installation d'une pompe à chaleur air /eau, fait baisser le coût moyen mensuel du chauffage de 250,00 € à 100,00 € mensuel pour les plus grandes maisons chauffées au propane. Le principe est simple et rationnel, on garde les radiateurs existants, l'investissement pour le propriétaire avoisine les 10 000,00€, il est subventionné à 35% par l'ANAH, reste à sa charge 6500,00€ mais ce propriétaire va se voir attribuer un avantage fiscal de 2500,00€, il aura donc à amortir la somme de 4000,00€ sur 10 ans.

Des logements plus économiques en terme énergétique garantissent un nombre de dossier FSE (Fond Social à l'Énergie) à la baisse, la première économie est donc faite par le Conseil Général.

Les ménages qui peuvent bénéficier du confort d'un grand logement sans souffrir de facture énergétique incompatible avec leur ressources, sont peu enclin à quitter leur logement, tous les propriétaires apprécient la stabilité de leurs locataires.

Enfin rappelons qu'il ne peut être question de tarifs de première nécessité pour les locataires dont le logement est doté d'une cuve fuel ou propane alors que l'aérothermie fonctionne avec EDF, ce qui offre au locataire en plus d'une économie sur la consommation, l'opportunité si ses ressources sont modestes de bénéficier des tarifs spéciaux de solidarité.

#### les écueils à surmonter :

En 2011, nous l'avons évoqué l'enveloppe consacrée à la réhabilitation du parc locatif a été fortement réduite et entièrement dédiée à la lutte contre l'insalubrité. Il va falloir sur des financements rognés faire entendre aux élus la pertinence d'allouer une partie de ces sommes à la rénovation des modes de chauffage, le challenge n'est pas gagné.

Outre cette politique du logement qui manque de flexibilité, il nous reste à remédier à un écueil purement administratif. Nous souhaitons revenir sur l'inadéquation de l'étiquette thermique comme référence pour l'évaluation d'un mode de chauffage. Cette dernière a été conçue pour évaluer le besoin énergétique d'un logement, mais le passage à l'aérothermie ne diminue pas ce besoin, il en baisse le coût de près de 50%.

A aujourd'hui donc malgré l'énorme progrès que représente pour les locataires le passage à l'aérothermie, il ne se traduit par aucune amélioration de l'étiquette thermique, l'ANAH ne se base que sur cet indicatif et refuse donc en 2010 toute subvention. 2011 se préfigure de la même façon, puisque les outils restent inchangés.

## II.2 LES LENTEURS DE L'ANAH

Un Phénomène que nous connaissons depuis quelques années et qui en 2010 s'est encore accentué, pour mémoire :

- en 2008 le temps d'instruction se situait entre 3 et 4 mois, avant présentation à la commission.
- en 2009 il fallait compter cinq à six mois pour aboutir au même but
- en 2010 il faut attendre huit mois pour qu'un dossier déposé, soit instruit et puisse passer en commission.

**En 2010 sur 249 dossiers déposés par les Toits de l'Espoir à l'ANAH, 52 ont été acceptés.**

17 dans le Pas de Calais dont 15 sur le territoire d'Artois Com.

12 dans le département de l'Aisne 15 dans le département du Nord

7 dans la Somme

1 dans le département de l'Oise.

Concernant 2009, dans le Pas de Calais 9 dossiers ont été rejetés pour des raisons diverses, le phénomène est nouveau, reste 200 dossiers en cours, si l'on considère que les Toits de l'Espoir traitent une vingtaine de dossiers par mois, c'est dix mois d'activité qui restent en suspend.

Ces délais en constante augmentation génèrent de grosses difficultés financières d'une part pour les Toits de l'Espoir, qui attendent de plus en plus longtemps le solde d'un dossier qui correspond pour la structure au solde des honoraires de maîtrise d'œuvre.

D'autre part pour les propriétaires qui montent des projets et qui se voient contraints de rembourser leur foncier (achat du bien) avant même que les travaux soient terminés voir engagés, alors que dans le passé le début du remboursement coïncidait avec la mise en location, pour les propriétaires les plus modestes sans l'apport du loyer demandé, les remboursements de prêt sont difficilement compatibles avec leur ressources.

Dans l'instruction des dossiers, il faut tenir compte de la complexité des dossiers qui mobilisent le prêt à taux 0%, un an et demi après sa mise en place il n'y a aucune harmonisation des pratiques bancaires, chaque établissement établit ses critères et l'élaboration du dossier est tributaire de ces particularismes.

### *ANALYSE DE LA PRODUCTION SUR LE TERRITOIRE D'ARTOIS COM*

31 réalisations sur ce territoires, plus de la moitié (16) des réhabilitations se sont faites sans acquisition du bien, c'est à dire que les travaux ont été engagés pour une revalorisation du patrimoine et non dans un but d'investissement. Le nombre de logements réalisés est identique à celui de l'année précédente.

Sur ces 31 chantiers, 11 logements avaient fait l'objet d'une mesure d'insalubrité déclarée, pour les autres dossiers les logements étaient vacants, et constituent donc une vraie opportunité de relogement pour un public à cibler.

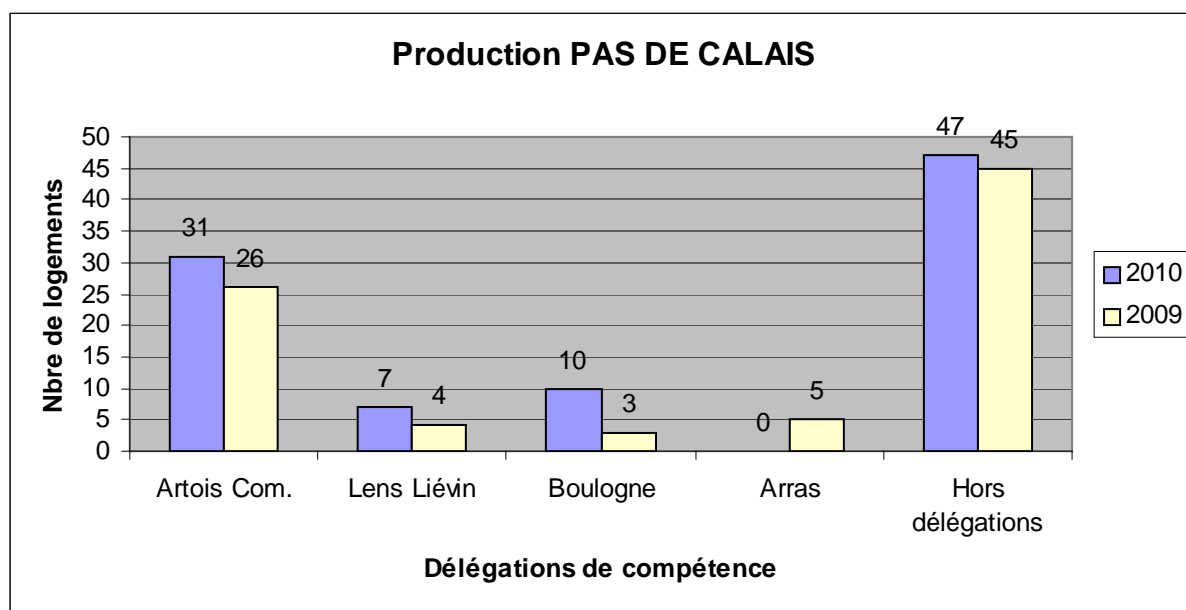
Sur le territoire d'Artois Com comme ailleurs, nous avons abandonné les dossiers concernant des réhabilitations en zone très rurale.

Au fil du temps, nous avons su adapter notre production. Avec la délégation à la pierre, il a fallu tenir compte des politiques territoriales et aujourd'hui sur Artois Com, le nombre de réalisations à caractère très social est pratiquement équivalent au nombre de dossiers déposés en caractère social (14 logements).

Nous dressons le même constat que les années précédentes, nous manquons sur ce territoire de petits logements, le produit moyen réalisé est de 100 m<sup>2</sup>, seulement 10 logements ont une superficie de moins de 70 m<sup>2</sup>.

Les très grands logements nous font rencontrer deux types de difficultés, d'abord ils sont moins recherchés, ensuite les loyers sont trop élevés pour le public que nous rencontrons.

12 logements ont une surface réelle de plus de 100m<sup>2</sup>, ce qui implique des loyers de 550,00€ en très social et de 580,00€ en logements sociaux.



En 2011 avec le nivellement de la subvention des travaux à 35% quelles que soit les conventions prises (sociales ou très sociales), la difficulté va s'accroître, aucune motivation pour le propriétaire à réaliser un bien en très social et donc des loyers inaccessibles pour les budgets très modestes.

Certaines collectivités ont pris conscience du problème, sur Artois Com, il est envisagé de moduler la bonification au regard des conventions prises, 15% viendraient se rajouter aux aides de l'ANAH dans le cadre d'une convention de travaux en très social, pour 7,5% seulement de bonification du territoire pour une réalisation en social.

Cette aide supplémentaire des collectivités serait également assujettie à une baisse du loyer au m<sup>2</sup>.

Nous connaissons les lignes directrices de la nouvelle réglementation de l'ANAH, une moitié de l'enveloppe est destinée aux propriétaires occupants, l'autre moitié est vouée principalement à la lutte contre l'insalubrité dans le parc locatif, la modulation des collectivités territoriales va leur permettre de privilégier les réhabilitations qu'elles veulent voir réaliser, à aujourd'hui c'est le seul moyen de conserver des rénovations à caractère très sociales, et elles doivent absolument s'accompagner d'une limitation du prix du loyer au m<sup>2</sup>, sinon les plus pauvres perdent l'opportunité d'être relogés dans ce parc locatif.

Des discussions se sont engagées dans ce sens, à Artois Com, nous l'avons déjà mentionné mais aussi à Boulogne, par contre aucun aménagement de la nouvelle réglementation n'est discuté dans le département du Nord.

Le challenge est important, les Toits de l'Espoir conviés à la réflexion par les collectivités locales, tentent de faire entendre leur revendication à maintenir un parc locatif privé en très social, avec un taux plus élevé de subvention et un loyer plafonné au m<sup>2</sup>. Nous sommes capables d'entendre les inquiétudes de ces collectivités qui se doivent de compenser le désengagement de l'Etat dans la production de logements très sociaux, la réflexion n'en qu'à ses débuts et nous ne pouvons aujourd'hui parler de ligne directrice.

### **II.3 L'HUMANISATION DES COMMUNAUTES EMMAUS**

Par décret du 14 juillet 2009, les communautés obtiennent un statut. En février 2010, 115 communautés Emmaüs sont reconnues comme « organisme d'accueil communautaire et d'activités solidaires ».

Dans le cadre de cette nouvelle législation sur le statut de compagnon, il est prévu l'humanisation des lieux d'accueil.

En 2010, les Toits de l'Espoir oeuvrent à cette humanisation.

Sur la communauté de Bruay Labussière 50 appartements, sur celle de St Omer 48, Calais 26 logements réhabilités, 6 logements sur Boulogne, 55 appartements sur Dunkerque, 60 logements mis à disposition sur Wambrechies, 55 à St André, 20 appartements à Tourcoing, 50 à Cambrai, et 25 logements à Glajeon.

En 2011, ce sont les dossiers de Calais et de Dunkerque qui seront déposés, les autres projets sont plus ou moins avancés.

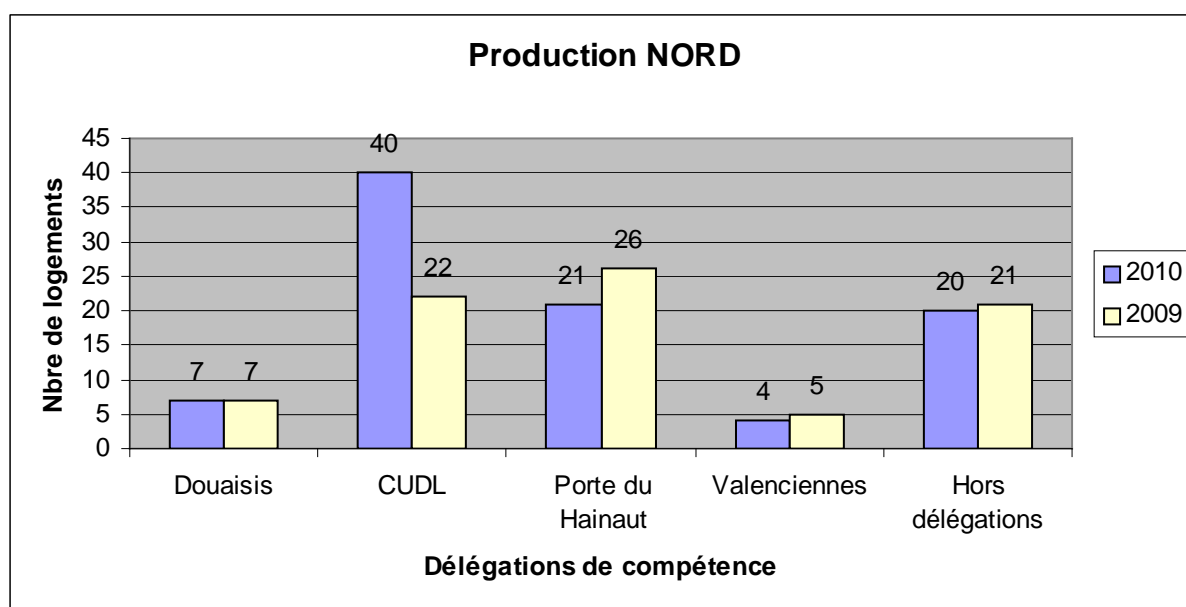
En 2012, l'ensemble des compagnons des communautés du Nord et du Pas de Calais auront un logement individuel décent, bénéficiant de sanitaire.

## II .4 ANALYSE PAR SECTEUR

### Dans le Nord :

Les résultats sont sensiblement les mêmes que l'année précédente, nous travaillons maintenant depuis plusieurs années sur cette région, le bouche à oreille fonctionne, nous sommes reconnus comme un partenaire compétent.

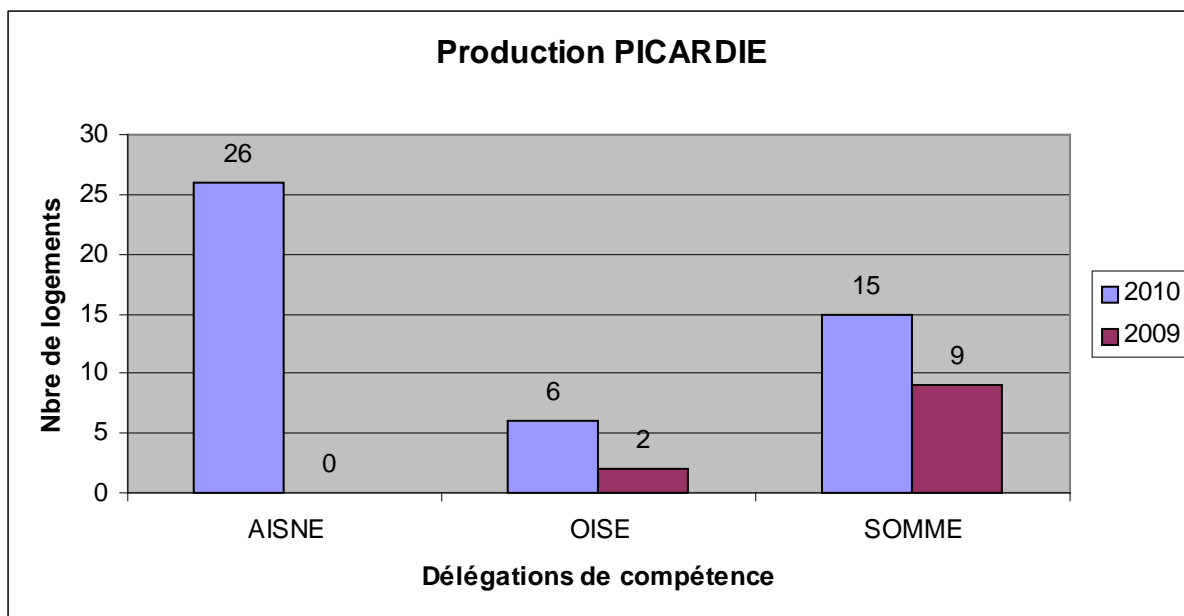
La variable la plus sensible concerne les réalisations sur la CUDL, cette particularité s'explique par une réglementation particulièrement favorable, 75% de subvention sur le montant des travaux, avec une bonification de 30 000€ par logement déclaré insalubre.



### En Picardie :

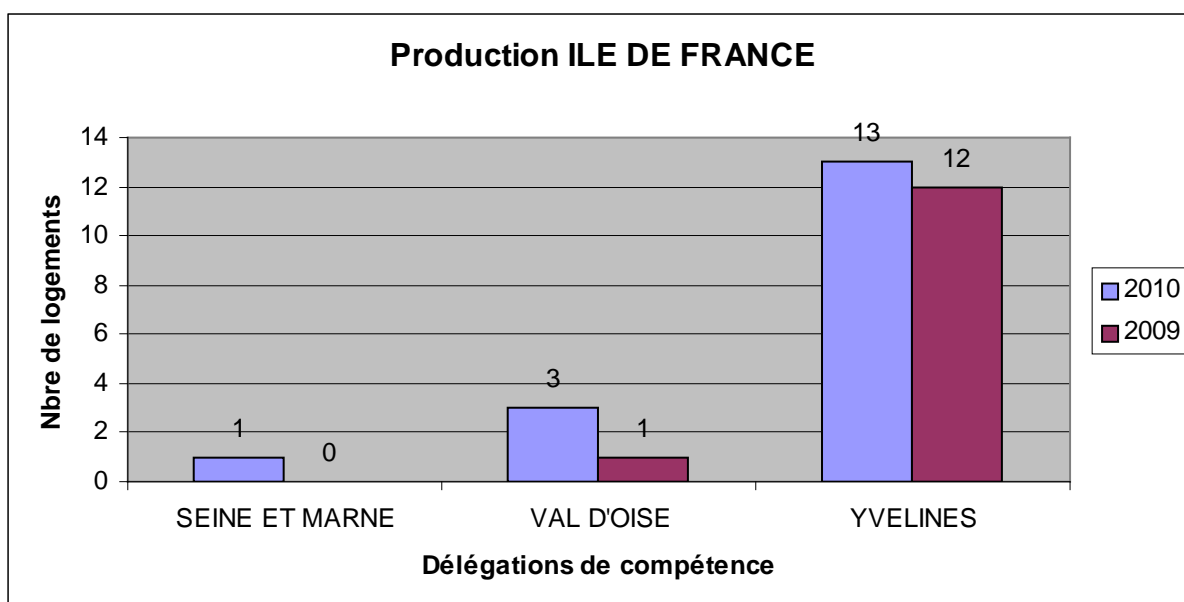
Dans les deux départements où nous étions déjà présents, l'Oise et la Somme, nous avons progressé, les chantiers aboutis l'année dernière, ont assis notre crédibilité et le bouche à oreille commence à fonctionner.

Dans l'Aisne nous avons réalisé 26 projets, ce départ est prometteur mais à mettre en corrélation avec le fait que nous arrivons sur une zone géographique où il n'existait aucun programme de réhabilitation.



Dans la région parisienne :

Même constat que sur les autres territoires, l'action des Toits de l'Espoir est aujourd'hui reconnue et le nombre de dossiers déposés est en augmentation. L'essentiel de notre activité concerne du bien communal, elle est finalisée par des baux à réhabilitation.



## II.5 CONCLUSION

Nous avons réussi notre implantation sur tous les nouveaux territoires qui avaient été ciblés, il existe une vraie demande de logements sociaux, et sur ces régions nous luttons avec l'ANAH contre l'insalubrité du parc locatif privé.

Nous possédons aujourd'hui une équipe technique opérationnelle et compétente, et un réseau d'entreprises artisanales capables de réaliser des travaux de réhabilitation de qualité.

Ces réussites ne doivent pas être compromises par la nouvelle réglementation de l'ANAH. L'activité en 2011 des Toits de l'Espoir, outre conserver ses acquis, résidera dans le lobbying qu'ils doivent mener auprès des instances politiques du logement au niveau régional et national.

Depuis toujours, le parc produit aux Toits de l'Espoir, a été dévolu aux familles les plus en difficulté sociale avec des ressources très modestes. Nous ne souhaitons pas voir notre mission évoluer. Le nombre constant de dossiers déposés auprès des commissions FSL sont la preuve que dans notre Région Nord Pas de Calais, la demande de logements très sociaux à loyer modéré est toujours d'actualité. Ignorer cette réalité consiste à reporter aux années à venir un problème qui sera devenu plus aigu et plus cher à régler.

Nous souhaitons qu'une prise de conscience des décideurs vienne redonner du sens à la nouvelle réglementation de l'ANAH, les subventions doivent être accordées en fonction de critères très précis : quels types de logements manquent aujourd'hui ? (social, très social), quelle typologie de logement ? (grand, moyen, petit), où se trouve la demande ?, et pour quel public ?

A l'heure des restrictions budgétaires il est primordial que l'argent dépensé le soit à bon escient, et pour le public qui en a le plus besoin.

Nous avons été trop absorbés par la production de logement et nous nous sommes trop peu impliqués au niveau politique, nous souhaitons remédier en 2011 à cet état de fait, notre action aujourd'hui n'est pas suffisamment visible.

La conjoncture devrait nous amener à nous concentrer sur des territoires où la réglementation ANAH reste intéressante, nous pensons par exemple au Wexin français et aux Yvelines. Sur ces territoires le taux de subvention est maintenu à 50%, et les collectivités bonifient ces aides à hauteur de 10%. Le système de subvention est attractif, la demande de logement est forte, il existe un vrai potentiel en terme de patrimoine foncier, et aucun autre opérateur est présent sur ce secteur.

Nous souhaitons également nous montrer plus performants dans l'élaboration de baux à réhabilitation, c'est une vraie demande sur les territoires mentionnés ci-dessus, où les Toits de l'Espoir travaillent essentiellement avec des collectivités. Les logements réalisés sont confiés à une association qui réalise les attributions, dans le montage de ces projets, il n'y a pas de capitalisation du bien, le premier objectif reste de mettre à disposition des familles, un logement correct avec un loyer modéré.

### III Volet social de l'activité des Toits de l'Espoir

#### III.1 *Création d'une agence immobilière à vocation sociale*

La conjoncture économique et le nouveau taux de subvention ANAH pour les travaux de réhabilitation ( 35% pour des projets sociaux ou très sociaux) nous obligent à revoir les perspectives des Toits de l'Espoir.

Les options que nous retenons, se sont imposées d'elles mêmes. 1600 logements réalisés constituent aujourd'hui un patrimoine honorable qui demande à être géré autrement que nous le faisons et avec d'autres moyens.

D'autant qu'une grande majorité des propriétaires qui avaient signé une convention avec l'ANAH, au terme de leurs engagements sont prêts à remettre en location leur bien avec de nouvelles conventions, le parc est donc amené à s'agrandir.

La plupart des propriétaires qui ont travaillé avec nous depuis 1996, nous sont restés fidèles, cela signifie qu'ils continuent de nous solliciter pour la mise en location, pour remédier aux menus travaux que nécessitent l'utilisation des lieux, tous les ans ils attendent une information sur leur fiscalité.

Jamais nous n'avons privilégié la facilité, au point que notre public relogé relève parfois plus du PLAI que du logement très social. Il aurait été déraisonnable de reloger ces personnes sans aide, une assistante sociale travaille aujourd'hui à pérenniser ces relogements grâce à un accompagnement social d'une année dans le cadre du FSL. Un seul poste de travailleur social pour une centaine de locations annuellement, l'équilibre que nous maintenons depuis près d'une quinzaine d'années est un exercice périlleux.

En dépit de la modicité de nos moyens, nous avons réussi à maintenir un parc en état, les expulsions sont quasi inexistantes puisque nous parvenons aujourd'hui grâce au turnover à éviter que les situations se gangrènent.

Nous sommes parvenus durant toutes ces années à apporter ces services sans contrepartie financière des propriétaires.

Le dispositif est arrivé à ses limites et nous avons besoin de nous doter d'une vraie structure :

une agence immobilière à vocation sociale. Notre prétention est de continuer à loger un public en grande difficulté , en dépit des aléas de l'ANAH. Nous souhaitons également offrir aux propriétaires partenaires, une gestion claire de leur compte, un vrai suivi du parc, une information sur la fiscalité.

Encore une fois, notre expérience nous amène à penser, qu'il nous faut inventer un outil pour remédier aux tracas quotidiens qui peuvent subvenir au fil du temps et des relocations. Un structure légère d'insertion avec une petite équipe de deux ou trois personnes polyvalentes, réalisant des réfections d'enduit, de peinture, de plomberie etc.

C'est une innovation dans les services que peut apporter une agence immobilière, mais elle est essentielle dans le cadre particulier des Toits de l'Espoir.

Nous avons d'une part un public qui a besoin pour respecter les lieux, qu'on lui ait donné un logement en très bon état . Trop souvent les premiers temps de l'accompagnement sont destinés à remédier aux petites dégradations du locataires

précédent, qui n'avaient pas été détectées lors de l'état des lieux sortant ou parce que le propriétaire n'a pas fait les travaux nécessaires, même si ces propriétaires sont sensibles en règle générale, au fait que leur patrimoine soit préservé.

### **III.2 Le relogement des bénéficiaires RSA**

L'action sociale des Toits de l'Espoir s'est enrichie de l'accompagnement du relogement des personnes bénéficiaires du RSA proches de l'emploi.

Cette nouvelle mission est intéressante mais le dispositif a sans doute besoin d'être perfectionné, nous avons rencontré pour mener à bien cette missions des difficultés de natures différentes :

#### **En terme de données d'informations :**

- les dossiers ne sont pas à jour, les personnes ont déménagé, sont parties en prison, etc.
- le nom et les coordonnées du référent RSA n'apparaissent pas systématiquement.

#### **En terme de choix du public :**

- la problématique de l'emploi n'est pas évidente, elle varie considérablement en fonction des commissions. (la notion « proche de l'emploi » et « en parcours d'insertion professionnelle » sont très vagues et interprétées de diverses manières par les commissions).
- Dans le dispositif nous avons rencontré des personnes qu'il était difficile de reloger en fonction de l'insertion professionnelle puisque 'il n'y avait aucun projet précis dans ce domaine, nous avons le sentiment que pour que le dispositif fonctionne, il y aurait un travail de définition à faire en amont de notre intervention.
- Nous avons le même sentiment concernant le logement, plusieurs écueils :
  - des personnes rencontrées qui n'ont pas de vraie demande ou pour d'autres on peut même s'interroger sur leur capacité à vivre en autonomie.
  - Des choix de territoire très limité avec très peu de parc locatif (Thérouane par exemple).
  - Aucune réflexion de la famille sur le territoire qu'elle souhaiterait pour son relogement, là encore on déplore qu'un premier travail de réflexion n'ait pas été fait en amont.

Cette difficulté semble avoir été également pointée par nos partenaires, puisque la commission de S t Pol propose qu'une analyse préalable soit faite avant que la famille ne rentre dans le dispositif de relogement RSA, mais cette même

commission souhaitait qu'elle soit faite par notre association, ce qui nous ne semble pas entrer dans nos prérogatives.

La question qui prédomine aujourd'hui concerne les critères qui ont prévalu pour faire entrer les familles dans le dispositif, ces critères ne nous jamais été explicités par aucune des commissions avec lesquelles nous travaillons.

***En terme d'estimation des résultats :***

Se pose également l'estimation de l'action accomplie, tant que nous nous heurterons aux écueils mentionnés ci dessus ne baser les résultats que sur le relogement nous paraît insuffisant au regard de l'action menée, puisque nombre d'accompagnements n'aboutissent pas à cause d'un mauvais ciblage. Il faut également envisager les situations où un relogement a été proposé qui convenait à la fois à la situation sociale et financière de la personne mais où cette dernière refuse le logement sans raison recevable.

Nous pensons cependant que ce dispositif pourrait être intéressant, mais a t il rencontré son public ?, la coordination entre le pôle de l'emploi et celui du logement est il efficient, il se dégage de cette première expérimentation, qu'il serait utile peut être d'harmoniser les critères d'entrée dans le dispositif, et de mener en amont une analyse plus pointue.

### III.3 Le Fond Social Logement

En fin d'année 2010, les demandes d'accompagnement social avaient du être examinées au cas par cas le nombre de mesures à attribuer étant inférieur au nombre de demandes sollicitées.

En début d'année 2011, une réunion d'information s'est tenue à la Commission FSL de Béthune pour un « re cadrage ».

D'abord les relogements effectués avec un motif d'indignité ou d'insalubrité qui n'aurait pas été validé par la technicienne logement ou par un ROL effectué par un travailleur social ne se verront plus accordés d'aide financière. Deux conséquences, ces dossiers concernent essentiellement des usagers ayant instruit eux mêmes leur dossier, ils sont pénalisés, quand bien même le logement était réellement insalubre. Seconde conséquence, si il faut attendre qu'un ROL soit effectué, ces ménages risquent de perdre l'opportunité d'un logement vacant au moment du dépôt. Les bailleurs et les associations présents à la réunion ont abordé ces deux aspects négatifs sans être entendus.

Concernant le paiement de la caution, si le locataire ne récupère pas son précédent dépôt de garantie, parce qu'il se trouvait en dette de loyer ou parce que des dégradations avaient été commises ou parce que le préavis n'a pas été respecté, (quelques soient les circonstances qui ont amené cet état de fait), la caution du nouveau logement ne sera pas subventionnée par le FSL.

Voilà qui va priver bon nombre de famille d'un vrai nouveau départ, elle a contracté une dette dans un logement qui n'était plus adapté à sa famille, elle fait l'effort de trouver un autre logement, elle ne sera pas aidée.

Concernant l'activité spécifique des Toits de l'Espoir, la fin des travaux est soumise à des aléas que nous ne maîtrisons pas (raccordement au branchement ERDF, GRDF), nous ne sommes pas en mesure de donner une date précise de fin de travaux, cela signifie que la plupart des personnes que nous relogeons même si elles sont bénéficiaires du RSA, ne respectent pas leur préavis, elles seront sanctionnées, ou feront le choix d'un autre bailleur.

Quid des familles qui ne peuvent bénéficier d'un PCI, (prêt charge d'installation), sans solidarité familiale, elle risque de trouver des solutions limites ( crédit à la consommation : sofinco etc) .

Le public FSL, est constitué de personnes avec des ressources modestes, avec souvent des difficultés sociales en plus de problèmes de logement. Ce sont ces personnes qui ont besoin d'un examen particulier de leur situation, d'un accompagnement après le relogement. Aujourd'hui, le FSL va aider majoritairement la première prise d'autonomie, nous estimons qu'il s'éloigne de sa vocation première.

Lorsqu'un bail est signé en cours de mois, c'est l'ancien propriétaire qui perçoit l'aide au logement, nous pouvions jusqu'à aujourd'hui solliciter le FSL pour le 1<sup>er</sup> mois de loyer au prorata de l'occupation, c'est aujourd'hui impossible, la famille doit s'adresser à son ancien propriétaire pour récupérer, une partie de l'aide au

logement. Ne nous leurrions pas, notre public dans sa majorité n'est pas capable d'effectuer la démarche, imaginons qu'accompagné il essaie de faire valoir ses droits, en cas de refus, entamera t il des démarches auprès de la justice ?, nous sommes septiques.

Dans ce cas de figure, nous ne pouvons solliciter la CAF pour le premier mois de loyer, la CAF a expliqué que soit la famille monte un PCI pour la caution et le premier mois de loyer, soit elle ne demande pas de prêt, un relogement qui se ferait avec une caution en subvention au FSL et un premier mois de loyer en PCI est impossible, la CAF nous a formulé un refus net. Les familles vont donc perdre le bénéfice du FSL pour pouvoir obtenir le paiement du premier loyer, là où ils avaient une subvention, ils rembourseront un prêt.

Les acteurs sociaux qui auront pris connaissance de cette nouvelle réglementation, monteront moins de dossiers, les conditions de recevabilité sont de plus en plus drastiques, ils s'orienteront vers d'autres financements. C'est oublier qu'outre l'aide financière, le FSL offre l'opportunité d'un accompagnement, à aujourd'hui, une part infime des dossiers examinés concerne une simple demande d'accompagnement, les travailleurs sociaux ne sollicite pas le FSL dans ce cadre là. Bon nombre de familles seront doublement pénalisées, une fois au niveau financier, une seconde fois en terme d'accompagnement.

A priori, l'enveloppe FSL pour le territoire de Béthune n'a pas diminué, mais il est demandé une gestion stricte, en sachant qu'aucune « rallonge » ne sera allouée. Nous avons tous à cette commission le sentiment d'avoir toujours été soucieux de préserver les deniers publics, toutes ces économies qui devront être réalisées se font au détriment des personnes les plus vulnérables. Nous déplorons que ce soient les premiers à pâtir de la crise, alors qu'au contraire, puisque très fragiles économiquement et socialement, ils devraient être épargnés des restrictions à faire.

Nous relogeons depuis l'année dernière des familles qui ont les caractéristiques des bénéficiaires du FSL (difficultés de logement, modicité des ressources ) mais qui ne pouvaient plus pour x raisons bénéficier de subvention, avec la nouvelle réglementation, cette tendance devrait se renforcer. Nous serons amenés à instruire des dossiers que pour solliciter l'accompagnement, et à solder au FSL d'autres dossiers où les familles auront bénéficié de la recevabilité mais ne pourront obtenir d'aide financière (non respect du préavis, dégradations, etc.)

### **III.4 Les grands axes de notre actions en 2010**

#### **A des mutations précoces**

L'année 2010, aura été marquée par un accroissement très net du nombre de mutations avant même une année d'occupation dans les lieux. Nous n'analysons ici que le parcours des familles que nous avons en accompagnement social.

Le phénomène vaut la peine d'être étudié puisque que nous essayons lors de la mise en location de trouver une solution pérenne, il semble que nous ayons de plus en plus de difficultés à atteindre notre objectif.

Onze mutations se sont avérées nécessaires, concernant les motifs une seule catégories regroupent plusieurs ménages, la séparation de couple.

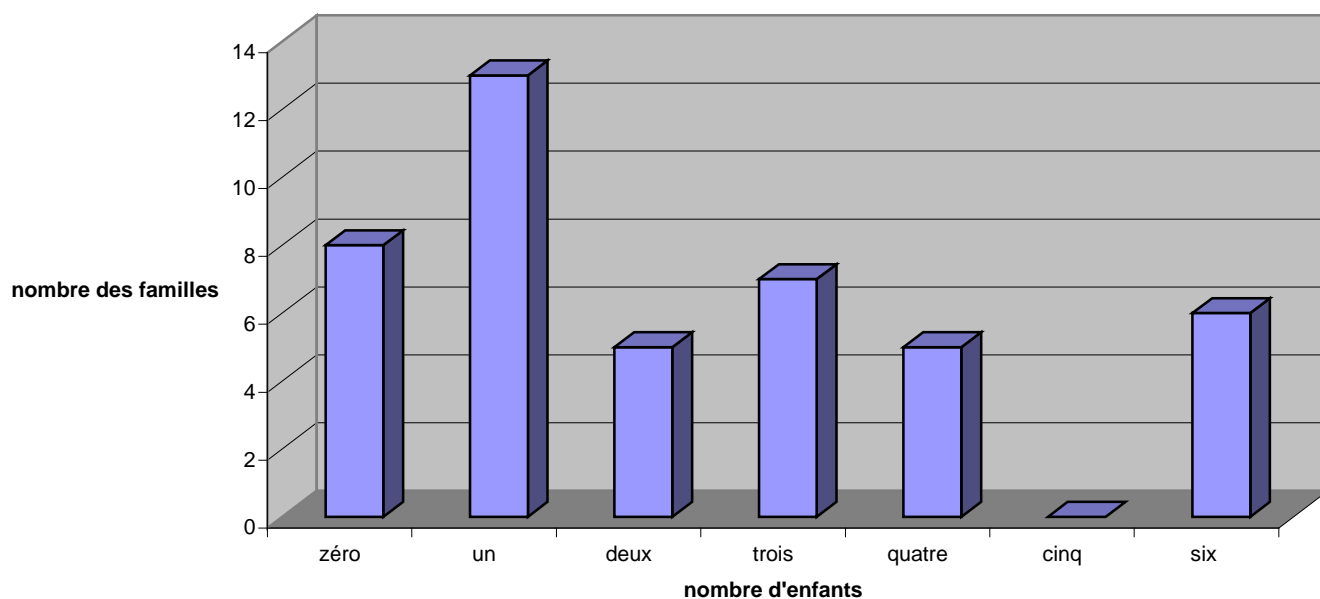
Trois des ménages que nous suivions se sont séparés, L'instabilité des relations familiales des personnes que nous relogeons n'est pas nouvelle, mais il semble que le phénomène s'accroisse, les séparations arrivent rapidement après le relogement.

Nous avons noté l'année précédente, un public un peu nouveau pour les Toits de l'Espoir des ménages beaucoup plus âgés qui ne pouvaient plus assumer la charge du logement qu'ils occupaient. Parmi ces relogements, il a fallu faire une mutation, pour que la personne accède à un logement plein pied, et une autre personne a intégré un foyer logement.

Les autres causes de mutation sont classiques, logement trop cher après le placement des enfants sans maintien des prestations, logement trop petit après une naissance, une personne a trouvé un emploi et elle nous l'avons mutée pour qu'elle soit plus proche de son lieu de travail. Enfin pour une famille, il s'agissait de rejoindre la région parisienne, d'origine africaine, elle se sentait victime de racisme.

Ce nombre important de départs est difficile à analyser, est il exceptionnel ? est il du au fait que nous puissions « facilement » muter par rapport à d'autres bailleurs ? cet état de fait est trop récent pour que nous puissions réellement en tirer des conclusions.

répartition par type de famille



## **B Accompagnement lié aux finances :**

### **B1** *Instruction de dossiers d'aides financières, les dettes énergétiques*

Nous sommes satisfaits de constater que c'est un phénomène qui nous concerne que très épisodiquement. Le nombre de dossiers FSE (Fond Social à l'Energie) est constant et même en légère baisse. Nous avons été attentifs à ajuster au plus près les mensualisations, et les logements sont bien isolés. Si nous analysons les quelques dossiers déposés, il s'agit toujours de palier non à des difficultés émanant du logement, mais à un manque de régularité à assumer régulièrement ses mensualités, sans qu'elles soient trop élevées. Les dossiers FSE sont le reflet de l'instabilité financière des familles (séparation avec changement des revenus, irresponsabilité, etc.)

### **B2** *les échelonnements*

Nous avons cependant du demander auprès d'EDF/GDF, des échelonnements, lorsque la cause de l'impayé est imputable à un manque de rigueur, nous privilégions un échelonnement à une aide, il est plus susceptible de responsabiliser la famille, d'autant que nous avons une majorité de jeunes ménages, ils font leurs premières armes au niveau du budget, il est important de leur donner un fonctionnement budgétaire responsable le plus tôt possible.

Nous avons également eu à solliciter des échelonnements auprès des propriétaires pour « rattraper » des retards de loyer, difficultés de mises en place du virement automatique pour le loyer résiduel, changement des droits à l'aide au logement,

difficultés financières exceptionnelles de la famille. Tous les plans d'apurement sont aujourd'hui soldés ou respectés, pas d'incident notoire.

### **B3 Dossiers de surendettement**

L'instruction de dossiers de surendettement nous a également occupé pour trois foyers, là aussi le chiffre est en baisse par rapport aux années précédentes, pour l'ensemble des familles il s'agit de régulariser une situation financière catastrophique, antérieure au relogement. Les solutions proposées par la Commission de Surendettement sont bien adaptées à la problématique des familles, et permettent un nouveau départ, les interlocuteurs sont facilement disponibles.

Nous avons appris avec la crise à être très présents au niveau du budget, pour l'ouverture de droits au TPN (tarif première nécessité) et au TSS (tarif spécifique de solidarité), pour les trajets en bus offerts aux demandeurs d'emploi, pour faire accéder les familles aux réseaux d'aide existants ; associations caritatives (vêtements, alimentation), matériel de puériculture d'occasion, etc. Il est primordial d'intervenir le plus tôt possible pour éviter que les difficultés ne s'enkystent, pour les incidents de paiement, pour la gestion des charges énergétiques, les incidents bancaires etc.

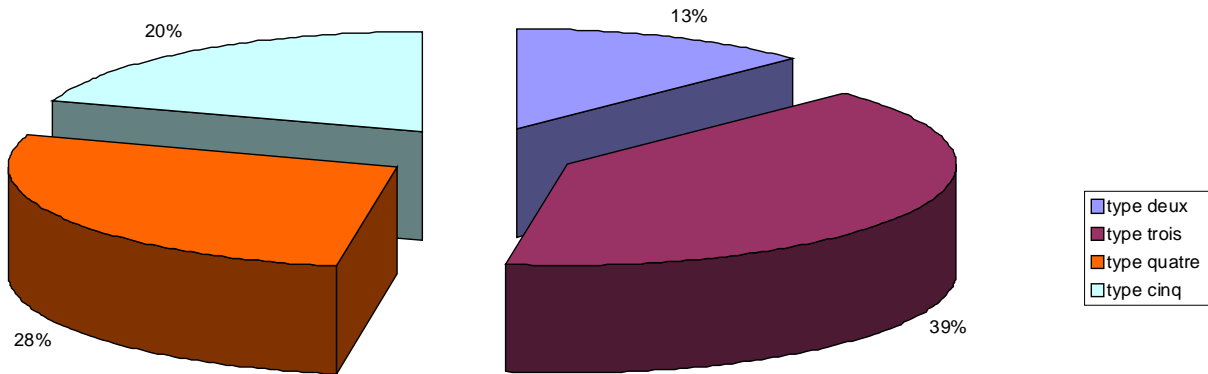
La précarité des ressources, l'augmentation du coût de la vie, exigent une grande réactivité.

### **C Les échecs**

Nous avons aujourd'hui, pour deux familles qui bénéficiaient d'accompagnements sociaux en 2010, des procédures d'expulsion en cours. La première explication réside dans le fait que nous prenons des familles en grandes difficultés. Il faut également constater que tout le travail mentionné ci-dessus ne peut s'opérer sans la collaboration de la famille et dans ces deux situations elle a fait défaut.

Le premier cas concerne une famille nombreuse, dont le chef de famille est salarié. Expulsés une première fois pour dette de loyer, le ménage récidive. Nous avons monté un dossier de surendettement, demandé et obtenu une main levée des saisies sur salaire, récupéré des bourses pour les enfants scolarisés au collège etc. Tant que nous étions dans un système d'aide, la famille collaborait, mais quand nous avons remis en question les priorités de la famille, la porte s'est fermée et la dette de loyer s'est creusée. Nous avons tenté plusieurs plans d'apurement, mais nous n'avons obtenu aucun résultat, la propriétaire en a tiré les conclusions qui s'imposaient et elle a démarré une procédure d'expulsion qui en est à son tout début. Dans la seconde situation, la dette provient du fait que la locataire a été incarcérée plusieurs mois, nous avons pu communiquer avec elle le temps de son emprisonnement, elle ne souhaitait pas rendre le logement que son nouveau concubin (qui n'était pas mentionné sur le bail) occupait. Cette jeune femme a régularisé sa situation de couple à la CAF, mais son compagnon n'a pas repris le paiement du loyer. A sa sortie de prison, la situation ne s'est guère améliorée, la jeune femme a refusé de collaborer, son problème d'addiction est en grande partie cause des difficultés financières qu'elle rencontre.

### Répartition des familles par type de logements



Ces deux situations d'échec nous prouvent que dans cette période de crise, il faut absolument un suivi au plus près pour la gestion financière et une collaboration entière de la famille. C'est la première années depuis que les Toits de l'Espoir existent que des demandes d'expulsion sont demandées, elles le sont sur des situations où les familles étaient pourtant accompagnées, nous pouvons mesurer ici les limites de l'accompagnement.

#### D Les démarches d'emploi :

L'insertion professionnelle a été abordée pour chacun des accompagnements que nous avons réalisés. Cette année, c'est un domaine dans lequel nous avons été beaucoup sollicités. Notre expérience nous a montré, qu'il était souhaitable de se présenter au pôle emploi après avoir mûri une réflexion sur un projet professionnel ou une formation. Ce préambule augmente les chances d'obtenir une meilleure écoute, et une orientation plus adaptée.

Notre accompagnement s'adapte aux types de situations que nous rencontrons et dans le domaine de l'emploi les réalités sont très différentes.

Pour « remettre en selle » des personnes parfois très éloignées de l'emploi, nous devons prendre du temps, évoquer avec elles leur cursus scolaire, leur expérience professionnelle, revenir sur leurs aspirations, leurs capacités, et la réalité du marché. Plusieurs entretiens sont nécessaires, pour que la personne puisse s'approprier le projet qu'elle se construit, elle le confronte ensuite avec un professionnel pôle emploi, le ré ajuste, elle commence à donner vie à ce projet, à poser des étapes etc. Une fois le relais passé à l'ANPE, nous sommes dans un rôle de re motivation quand le processus d'insertion est long, ou difficile.

Outre cette première analyse de la situation, il nous ait arrivé de recadrer, ou recibler les entreprises où postuler, de donner des pistes pour des associations de travail en insertion, d'avoir une action très pragmatique (carte de transport, renseignements sur les garderies, aide financière pour le matériel dans le cadre de contrat d'apprentissage etc.)

Seize des situations que nous avons suivi demandaient un regard particulier sur l'emploi, pour certains dossiers, les démarches ont abouti : CDD de dix huit mois, formations rémunérées sans compter les CUI.

Notre action se heurte au fait que notre public est en général peu ou pas diplômé, parfois même illettré, le monde du travail offre peu d'opportunité à ces personnes. Heureusement, il reste les contrats uniques d'insertion, si en aucun cas ils ne débouchent sur une embauche, ils permettent de valoriser les personnes qui retrouvent pour un temps, un statut de salarié, et ils amènent une amélioration ponctuelle de leurs ressources.

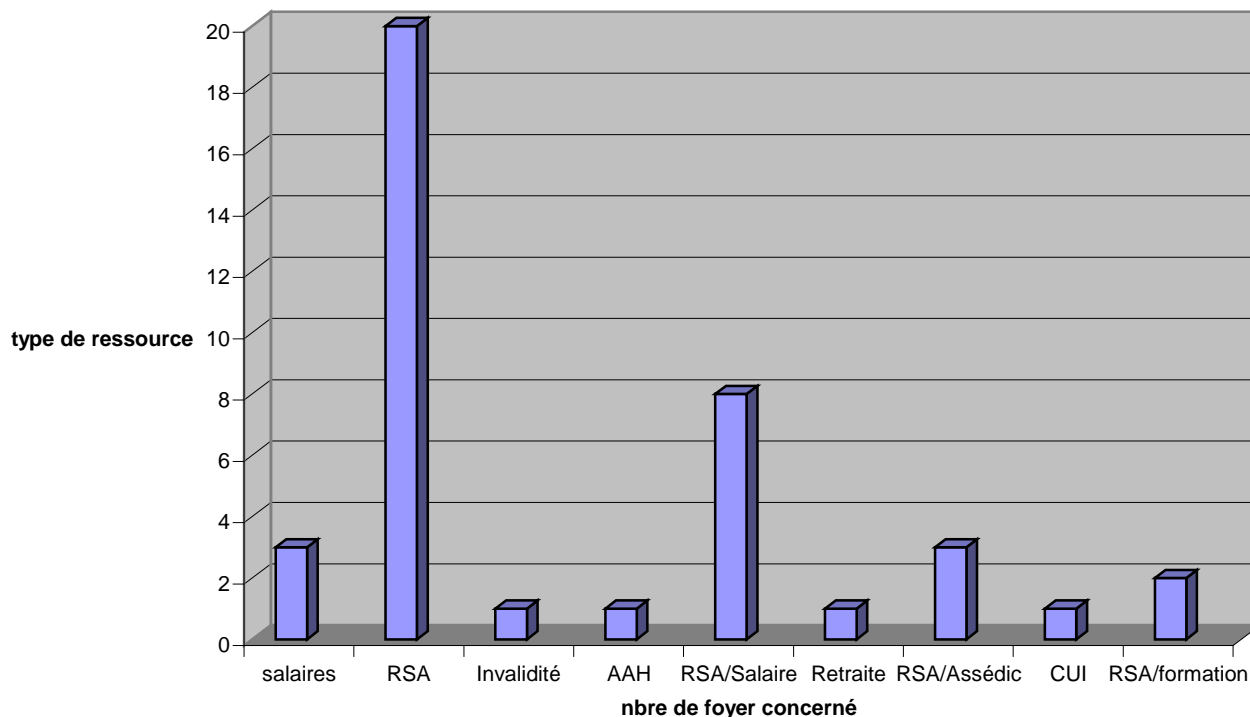
Nous avons depuis plusieurs années, un public assez conséquent de jeunes mères célibataires, où la problématique de l'emploi est importante, dès que l'enfant est scolarisé, souvent même avant, elles envisagent une insertion professionnelle, de tous les publics que nous rencontrons, ce sont elles, qui ont le plus de possibilités d'être réinsérées, souvent elles relèvent encore de la mission locale, et elles sont déscolarisées depuis peu.

Comme l'année dernière, une des personnes que nous accompagnions a choisi une formation de préparation au concours d'aide soignante. Deux autres intègrent une formation d'auxiliaire de vie, pour une autre qui avait déjà le diplôme, nous l'avons orientée vers les structures susceptibles de l'employer.

Cette année également, plusieurs personnes accompagnées étaient employées par le biais de chèque emploi service, presque exclusivement pour des travaux de ménage et de service à la personne (courses pour les personnes âgées).

Si nous avons eu le sentiment qu'en cette période de crise, l'emploi motivait nombre des familles que nous aidons, il faut être réaliste, les pistes, les projets et les formations, mènent rarement à un emploi stable et durable, beaucoup sont employés à la fois en CDD et à temps partiel, d'autant que nous travaillons avec une population essentiellement féminine.

Répartition par type de ressources



## E Le travail sur l'investissement du logement :

C'est un domaine où nous manquons d'outils, nous n'avons pas connaissance sur le secteur d'ateliers où les femmes pourraient recevoir en groupe des conseils pratiques et partager leur quotidien. Nous pensons qu'une émulation, et un cadre plus convivial aiderait les personnes à progresser, mais nous nous heurtons à un manque de mobilité des personnes que nous accompagnons, il existe peu de modules avec ce thème de l'entretien et de l'organisation des tâches ménagères, et nous ne sommes pas informés des dates et du contexte dans lequel ils sont organisés. Nous sommes souvent en présence de familles monoparentales, et une information sur du petit bricolage (déboucher un évier, installer un lustre etc.) serait utile. Les personnes qui sont issues de familles très marginalisées manquent de repères, et nous n'avons pas la disponibilité pour donner des bases suffisantes. C'est un domaine, où il faut être présente pour éviter le découragement, le travail ménager est très répétitif, il faut pouvoir faire apprécier à tous les membres de la famille et en particulier aux enfants, les avantages d'une maison propre et rangée.

Intégrer un nouveau logement reste un moment privilégié pour changer ses habitudes, mais cela demande de repenser le fonctionnement familial, manger à table, se déchausser pour monter à l'étage, utiliser les lieux de rangement etc.

Les progrès dans ce domaine sont lents, tributaires du cadre éducatif que les parents sont capables de poser aux enfants, au réseau relationnel. Nous continuons d'observer peu de dégradations importantes, mais un laisser aller qui s'accroît au fil du temps : murs et boiseries salis, murs qui portent des traces de coups. Nous voulons également parler de ces familles qui en dépit de moyens très modestes, tapissent et peignent très régulièrement, embellissent l'extérieur, et se comportent de façon très responsable, que nous devons même raisonner pour que l'investissement reste compatible avec leurs ressources.

Il ne convient pas de faire de généralités ni dans un sens ni dans l'autre.

## IV CONCLUSION

Depuis 1996 date de la création des Toits de l'Espoir, nous gardons les mêmes objectifs :

- Faire accéder au logement des personnes en difficulté sociale, leur donner des maisons ou des appartements rénovés qui soient compatibles en terme de loyer et de charges énergétiques avec leurs faibles ressources.
- Grâce à cette action, nous luttons contre l'indignité et l'insalubrité dans le parc privé.
- Durant toutes ces années, nous avons également cherché à pérenniser notre action, dépendants de la politique sociale du logement et des différentes réglementations de l'ANAH, nous sommes trop souvent « mis en danger » par des revirements de politiques dans l'attribution des aides ANAH.
- Notre expérience et notre implication dans la politique du logement social, doivent nous permettre de faire entendre notre voix, sur un territoire que nous connaissons bien, avec des besoins qui existent toujours en matière de logement très social.

Aujourd'hui, alors que l'accès à un logement digne reste une priorité nationale, l'enveloppe ANAH dévolue à la réhabilitation de logement à caractère très social a fondu, il en va de même pour les aides financières apportées par le FSL à destination des personnes les plus modestes. Sur le terrain nous mesurons tous les jours l'écart qu'il existe entre le discours politique et les moyens mis à disposition. Si les subsides publics versés ne sont ni extensibles, ni inépuisables, il est primordial qu'ils soient utilisés à bon escient.

Accaparés à maintenir un équilibre financier, nous avons sans doute négligé de jouer un rôle de lobbying auprès des instances décisionnelles, nous souhaitons remédier à cet état de fait.

Nous avons su au fil des ans :

- élargir notre action à d'autres territoires que le Nord Pas de Calais
- diversifier notre activité avec les diagnostics plomb amiante et performances énergétiques.
- nous montons aujourd'hui une agence immobilière pour maintenir les logements en bon état, et pour conserver ce patrimoine à disposition d'un public modeste.
- Nous tâchons sur la région parisienne de faire avancer notre production en nous appropriant le système des baux à réhabilitation.

- Nous réalisons des conventions sans travaux en social et en très social pour élargir le parc locatif privé et offrir aux personnes en demande, des logements accessibles financièrement.
- Nous devons être plus présents, plus déterminés, plus pointus dans nos réponses au mal logement, nous devons prendre part à la réflexion politique pour améliorer le système d'aide existant, en restant à l'écoute des difficultés et des particularités des collectivités locales en matière de logement.

Nous refusons d'être défaitistes, quelle que soit la conjoncture, le devoir de solidarité au niveau du logement est primordial, c'est souvent pour les familles, un premier pas pour se reconstruire.