
Rapport moral et d'activité

BAIL POUR TOUS

Année 2015



Association Bail Pour Tous
24 / 26 rue des Prairies – 75020 Paris
Tel : 01 40 40 92 48 / 01 40 40 03 09
Fax : 01 40 18 10 56

Association BAIL POUR TOUS

**Association régie par la Loi du 1^{er} juillet 1901
agissant pour le logement et la lutte contre les exclusions**

Journal officiel du 3 janvier 1990
APE 853 K – SIRET 379 666 944 00036

Agrément de la Préfecture de Paris
au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique

*Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation
pour le logement et la lutte contre les exclusions*

Agrément de la Préfecture de Paris
au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale

*Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation
pour le logement et la lutte contre les exclusions*

*UES SARL*Réhabail

**Union d'Economie Sociale, Société à Responsabilité Limitée et à Capital Variable
Organisme de maîtrise d'ouvrage affilié à Bail Pour Tous**

Statuts enregistrés au greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 10 mars 1993
Immatriculation au RCS en date du 18 mars 1993
APE 853 K – SIRET 390 340 842 00025

Agrément de la Préfecture de Paris
pour la réalisation en maîtrise d'ouvrage de
logements adaptés destinés à des familles défavorisées
(renouvellement de l'agrément le 4 novembre 2010)

Les points clés de BAIL POUR TOUS	p. 4
Le Conseil d'Administration et l'équipe	p. 6
L'accompagnement social des ménages	p. 7
La gestion locative adaptée	p. 22
La gestion immobilière	p. 27
La maîtrise d'ouvrage d'insertion	p. 30
Synthèse du rapport financier	p. 33
Conclusion	p. 39

UN PROJET GLOBAL D'INSERTION PAR LE LOGEMENT

Bail Pour Tous agit pour le logement et la lutte contre les exclusions dans le cadre d'un projet d'insertion économique et sociale global partagé avec ses trois associations fondatrices.

Atoll 75, GRAJAR et Travail et Vie partagent avec l'équipe de Bail Pour Tous la conviction que, quelles que soient les difficultés rencontrées par les personnes en situation d'exclusion, des solutions adaptées de logement ou d'hébergement doivent être mises en œuvre. Cette étape, déterminante dans le parcours de vie de chacun, requiert un accompagnement personnalisé.

L'adaptation de l'action sociale à chaque situation personnelle, dans la durée, et la prise en charge coordonnée des questions d'insertion économique et sociale, sont les valeurs essentielles de nos interventions.

Dans ce projet global, Bail Pour Tous, structure dédiée au logement, réalise sa mission d'accompagnement social et de gestion locative adaptée en coopération étroite avec chacune de ses associations fondatrices. Tout en faisant communiquer les prises en charge en matière d'emploi et de logement, cette organisation permet aux personnes soutenues de se reconstruire une histoire avec de nouveaux accompagnants et de bénéficier de l'assistance et de la proximité nécessaires à leur insertion par le logement.

Grâce à un parc immobilier diversifié, détenu en direct ou mis à disposition par des tiers, Bail Pour Tous dispose d'une large palette d'outils d'accès au logement. Structures collectives, petits immeubles ou logements diffus permettent de répondre à chaque situation personnelle tout en développant une mixité de population autour des publics suivis par chacune des associations.

UN RESEAU DE MEMBRES ENGAGES SUR LE TERRAIN

ATOLL 75

L'association **ATOLL 75** intervient auprès des personnes sans abri. Le travail de rue est l'amorce d'une prise en charge globale. Pour mener à bien son action, l'équipe gère une pension de famille et une activité d'insertion par l'économique, Prestations Services.

GRAJAR

L'association **GRAJAR** agit auprès de jeunes en rupture ou en voie de marginalisation du 18^{ème} arrondissement de Paris, dans le cadre d'un agrément de prévention spécialisée. L'entreprise d'insertion GACS, créée par GRAJAR, est leur outil emploi et formation.

TRAVAIL ET VIE

L'association **TRAVAIL ET VIE** agit auprès de personnes en grande difficulté. Les deux piliers fondamentaux sont l'hébergement, avec en gestion un CHRS, et l'emploi, grâce à une blanchisserie et une entreprise du secteur du bâtiment.

BAIL POUR TOUS – REHABIL EN CHIFFRES au 31 décembre 2015

109 ménages accompagnés, soit 137 personnes (126 adultes et 111 enfants)

93 logements gérés dont 13 au sein d'une résidence sociale et 15 dans le cadre du dispositif Louez Solidaire

20 nouveaux ménages accueillis durant l'année et **13 sorties vers un logement pérenne.**

Le Conseil d'Administration et l'équipe de BAIL POUR TOUS

Bail Pour Tous est une association dont le Conseil d'Administration est composé de représentants de ses membres fondateurs, de façon à préserver sur la durée la cohérence de son projet.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président

Frédéric Lauprêtre

Membres

L'association **ATOLL 75**
représentée par
son Président, Olivier Mallet
son Directeur, Yves Reynaud
(vice-président)

L'association **GRAJAR**
représentée par
son Président Stéphane Kouzmine
son Directeur,
ZinnDinBoukhenaiissi (trésorier)

L'association **TRAVAIL ET VIE**
représentée par
sa Présidente Catherine Sueur
son Directeur, Yves Reynaud

Madame YvelineBoukhenaiissi

EQUIPE

Direction

Jérémie Bonnet

Gestion locative et sociale

Elodie Valette/Marion Duval
Chrystel Cochet

Comptabilité

Stéphanie Rogier

Entretien et Maintenance

Majid Beshkoufeh
Bernard Meunier

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Jean-Claude BARBE

Commissaire aux Comptes, membre
de la Compagnie régionale de Paris
Expert-comptable, inscrit au tableau
de l'ordre de la région de Paris



L'équipe de Bail pour tous, janvier 2015

Cette cohésion se traduit également au niveau du fonctionnement de la structure, avec une forte implication des équipes éducatives aux côtés des chargées de gestion locative et sociale pour traiter chaque situation. Une réunion mensuelle des directeurs de chaque association et de membres de leurs équipes assure le suivi de proximité sur la durée.

Cette organisation imbriquée est un garant puissant de la poursuite des objectifs sociaux. Elle apporte également beaucoup d'efficacité sur le terrain.

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES

Créée en 1990 dans le sillage de la loi Besson, l'association Bail Pour Tous – avec les trois associations fondatrices, le GRAJAR, Atoll 75 et Travail et Vie, ainsi que leur structure dédiée à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, la SARL UES Réhabail – a permis l'accès à un logement décent et indépendant à plus de 750 personnes, le plus souvent en situation d'exclusion et de très grande précarité.

Accompagnées par les éducateurs des associations fondatrices vers la réinsertion sociale et le retour à une activité professionnelle, les personnes logées le sont également par les travailleurs sociaux de Bail Pour Tous, au titre de l'accompagnement social lié au logement (ASLL).

LE DISPOSITIF ASLL DE LA VILLE DE PARIS

L'ASLL a pour objectif de mettre en œuvre un ensemble d'actions adaptées permettant à chaque ménage d'acquiescer, en fonction de sa situation, une autonomie en vue d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent et indépendant.

Versée par la Direction de l'Action Sociale et de la Solidarité de la Ville de Paris (DASES) dans le cadre d'une convention triennale, l'ASLL est fixée à 1.650 € par ménage et par an quel que soit le dispositif de mise à disposition du logement (résidence sociale, logement diffus ou « Louez Solidaire et Sans Risque »).

En 2015, sur les 109 ménages accompagnés dans leur logement par l'équipe, Bail Pour Tous a bénéficié de l'ASLL pour 84 d'entre eux.

Compte tenu de leurs parcours souvent difficiles et chaotiques, parfois marqués de nombreuses années de rue et d'errance, l'accompagnement social concerne chacune des personnes logées dans le parc immobilier géré par Bail Pour Tous. Cette action, en principe orientée vers le relogement des personnes, s'inscrit dans la durée.

LE PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE LOGEMENT

L'accès au logement est une étape essentielle vers la réinsertion ; il n'est cependant pas suffisant et doit être durablement suivi. Qu'il soit financé ou non par l'ASLL, l'accompagnement personnalisé permet d'apporter à chaque personne, chaque famille logée, les conseils et le soutien indispensables dans des situations difficiles ou inattendues, souvent bien après leur entrée dans les lieux.

Ainsi, l'accompagnement social débute dès l'entrée dans les lieux et se poursuit jusqu'au relogement. Il se déploie autour de huit enjeux majeurs :

1. Le budget

Lorsque le ménage rencontre des difficultés pour boucler ses fins de mois, l'équipe de Bail Pour Tous le conseille dans la gestion de son budget. Nous calculons avec le ménage l'ensemble de ses revenus et le poids des dépenses fixes. Cela permet d'identifier les postes éventuellement trop importants, d'envisager des économies pour équilibrer le budget et d'inciter nos locataires à adopter une gestion plus rigoureuse.

2. La santé

Les parcours de vie chaotiques affectent directement la santé des personnes concernées. La plupart ont connu des facteurs aggravant les risques pathologiques. Le travail réalisé par les trois associations fondatrices de Bail Pour Tous contribue à l'apprentissage de l'estime de soi, préalable nécessaire pour porter une meilleure attention à sa santé. Les personnes sont incitées à consulter les services médicaux avec lesquels nous avons bâti des partenariats.

3. La situation familiale

L'espace de vie de chacun au sein de la famille revêt une importance particulière, car il conditionne souvent la qualité des relations familiales. Nous sommes en particulier amenés à aborder des thèmes tels que l'autorité parentale, les règles et limites, la

scolarité, les loisirs. Pour de nombreux locataires séparés ou divorcés qui élèvent seuls leurs enfants, les difficultés sont fréquemment liées à l'éducation.

Lorsque la vie familiale et les conflits débordent de l'espace privé et que les voisins se plaignent de nuisances, nous réagissons rapidement afin de limiter les tensions au sein des immeubles, notamment lorsque le logement se situe dans une copropriété.

4. Les démarches administratives

Effectuer des démarches administratives semble très compliqué voire inaccessible à certains. Si les lacunes dans la maîtrise des savoirs de base sont un frein évident, les raisons de ne pas mener à bien ces démarches sont nombreuses. Pour sortir de ces situations, une assistance adaptée à chaque ménage, à son parcours, à ses capacités et à ses faiblesses, est nécessaire.

5. L'occupation et l'entretien du logement

Les parcours antérieurs (hébergement, sur-occupation, insalubrité, rue, etc.) rendent souvent difficiles l'occupation de l'espace et l'appropriation du logement en tant que « chez soi ». S'investir dans son logement, l'entretenir régulièrement, faire bon usage des équipements de base, notamment de l'eau et de l'énergie, font partie de l'apprentissage que l'équipe s'efforce de transmettre.

6. L'intégration sociale dans l'immeuble et le quartier

Dès l'entrée dans les lieux et lorsque c'est nécessaire par la suite, nous expliquons précisément la répartition des charges dans le quittancement et la responsabilité des locataires. La répartition des responsabilités entre bailleur et locataire est expliquée dans un dépliant réalisé par Bail Pour Tous qui leur est présenté en détail. Nous insistons beaucoup sur le respect des lieux, des parties communes et des voisins.

Par ailleurs, en cas de changement de quartier de résidence, épreuve souvent déstabilisante pour la famille, notre action consiste à aider le ménage à trouver de nouveaux repères, à veiller à ce qu'une prise de contact avec les services et structures sociales alentour soit faite rapidement, à inciter à scolariser les enfants à proximité, etc.

7. L'emploi et l'insertion professionnelle

Les associations fondatrices de Bail Pour Tous gèrent des entreprises d'insertion (blanchisserie, travaux de second œuvre dans le bâtiment, débarras, espaces verts, petits chantiers). La diversité de ces outils nous permet de mettre l'emploi au cœur de la prise en charge de nos locataires. Le réseau associatif que ces entreprises d'insertion ont tissé depuis de nombreuses années facilite un retour à l'emploi selon la capacité de chacun.

8. Le relogement

Lorsque le ménage est stabilisé du point de vue de ses ressources, de la gestion budgétaire et de sa composition familiale, le relogement peut être envisagé. Le type de logement ciblé est alors adapté au projet du ménage : logement du parc social, maison relais, maison de retraite, maisons spécialisées...

L'équipe de Bail Pour Tous accompagne les personnes dans la constitution de leurs dossiers de candidature (DALO et dispositif des « accords collectifs »). Cet aboutissement du travail d'accompagnement effectué depuis l'entrée dans les lieux n'est pas forcément le plus aisé. La perspective de changer d'appartement, parfois de quartier, génère des angoisses qu'il faut tenter d'apaiser. Dans certains cas, il faut convaincre d'accepter le logement proposé, dans un marché francilien extrêmement tendu, même s'il ne correspond pas totalement à l'idéal que la personne s'était imaginé.

LE POSITIONNEMENT DE BAIL POUR TOUS

L'approche de proximité, très fortement personnalisée, a été développée dès l'origine de l'association pour en faire le prolongement de l'action sociale de ses fondateurs. Elle permet une intervention à plusieurs niveaux pour former une prise en charge globale. Le travail en collaboration avec les équipes éducatives des associations fondatrices se manifeste en particulier par des réunions périodiques de coordination et de suivi des situations individuelles.

Conséquence de cette exigence de proximité et de gestion individualisée, les modalités et le rythme des rencontres des occupants avec l'équipe de Bail Pour Tous diffèrent selon les ménages. Selon les cas, celles-ci donnent lieu à un déplacement à leur domicile ou inversement à des rendez-vous au siège de l'association. Dans tous les cas, l'objectif est de maintenir le lien avec les locataires.

Il n'a pas d'accompagnement ni de parcours logement type. Pour certains une première étape au sein d'une structure collective est nécessaire. Pour d'autres il semble possible, voire préférable, d'accéder directement à un logement autonome. La bonne connaissance des personnes peut parfois permettre de relever des paris : plusieurs ménages en situation d'errance pendant plusieurs années ont intégré directement un logement autonome diffus ; leur stabilisation a pourtant été un succès.

TPOLOGIE DES MENAGES ACCOMPAGNES

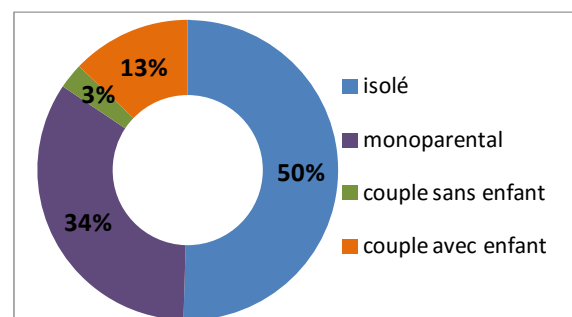
109 ménages ont été accompagnés par l'équipe de Bail pour tous au cours de l'année 2015, ce qui représente 137 personnes (126 adultes et 11 enfants)

Parmi eux, 84 ménages (soit 92 personnes dont 89 adultes et 3 enfants) ont bénéficié d'un accompagnement social financé dans le cadre de l'ASLL.

Des situations personnelles complexes

Une problématique récurrente à Bail Pour Tous est l'isolement et la solitude : 84% sont des personnes isolées et des familles monoparentales. Seuls 17 ménages sont en couple, dont 14 avec enfant(s).

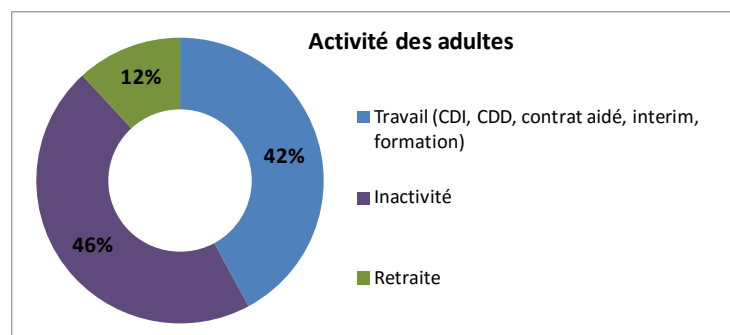
Situation familiale	Nombre	dont Homme	dont Femme
Personne isolée	57	34	21
Famille monoparentale avec un enfant	37	3	34
Couple sans enfant	3		
Couple avec un enfant	14		
Total des ménages suivis	51		



La santé est une problématique de plus en plus préoccupante. Les parcours des ménages (errance, rue, hôtels, squats, etc.) ont des répercussions sur leur état général. Par ailleurs, notre public souffre souvent de problèmes d'ordre psychiatrique, qui dépassent nos compétences. 12 personnes sont reconnues travailleurs handicapés et perçoivent 100% de l'allocation pour adulte handicapé.

Des situations face à l'emploi toujours difficiles

Situation familiale	Nombre
Travail (CDI, CDD, contrat aidé, intérim)	53
Inactivité	38
Retraite	15
Total adultes	126



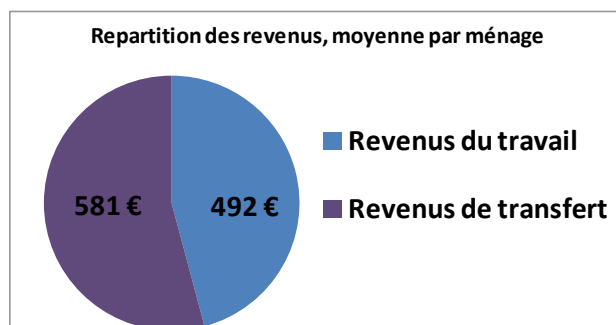
Près de la moitié (48%) des adultes en âge de travailler sont en activité. Toutefois, dans un grand nombre de cas cette activité reste précaire. En effet, parmi ces actifs :

- seul 27 (51%) sont en CDI
- 14 d'entre eu (24%) sont en contrats aidés
- 39% sont en temps partiel, parfois quelques heures

Les situations professionnelles sont amenées à évoluer pendant leur passage à Bail Pour Tous. Nous devons rester très vigilants et nous nous efforçons de travailler sur le projet professionnel des 46 personnes sans activité (indemnités chômage ou RSA, hors AAH).

La question de la situation professionnelle et des ressources, critère déterminant pour le relogement, est un sujet particulièrement sensible dans le dispositif d'ASLL qui vise à accompagner temporairement ces ménages. Lorsqu'il y a nécessité, Bail Pour Tous travaille en partenariat avec les entreprises d'insertion gérées par les associations fondatrices, sur des activités de blanchisserie, de bâtiment, de débarras ou de travail d'atelier.

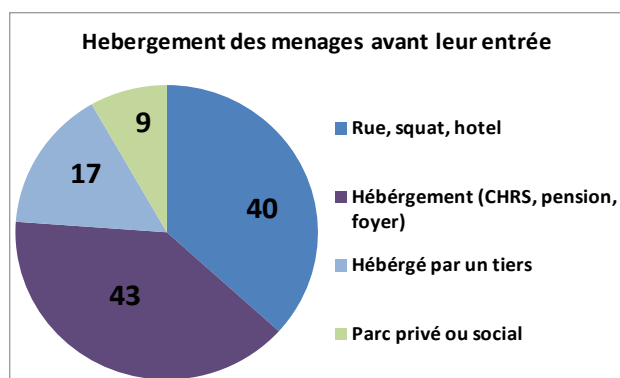
Niveau de ressources : importance des revenus de transfert



La part des revenus de transfert dans les ressources des ménages est en légère diminution, elle représente 54% en 2015 contre 60% en 2014 (et 65% en 21013)

Une personne seule perçoit en moyenne 870 € (contre 803 € en 2014). Sur l'ensemble des ménages, les ressources moyennes par personne sont de 494 €, en baisse par rapport à 2014 (553€)

Des parcours logement chaotiques



92% des ménages suivis en 2015 n'avaient jamais connu un « chez soi » avant d'arriver dans le parc de Bail Pour Tous. Près de 40% vient d'une structure d'hébergement ou de logement collectif temporaire, notamment les CHRS et pension de familles gérés par les

associations fondatrices. 37% étaient à la rue, dans des squats ou à l'hôtel et 24% étaient hébergés à titre gratuit par la famille ou des amis.

Seuls 9 ménages avaient connu un logement avant Bail Pour Tous, qu'ils avaient dû quitter pour cause d'insalubrité, de sur-occupation ou pour raisons familiales (décès du conjoint ou séparation). De ce fait, le logement s'apparente parfois à un mauvais souvenir et il faut veiller à une bonne intégration et appropriation du nouveau domicile.

Pour ces raisons, il est d'autant plus important pour les travailleurs sociaux de s'adapter à l'histoire de chaque personne pour bien comprendre son parcours et évaluer sa situation.

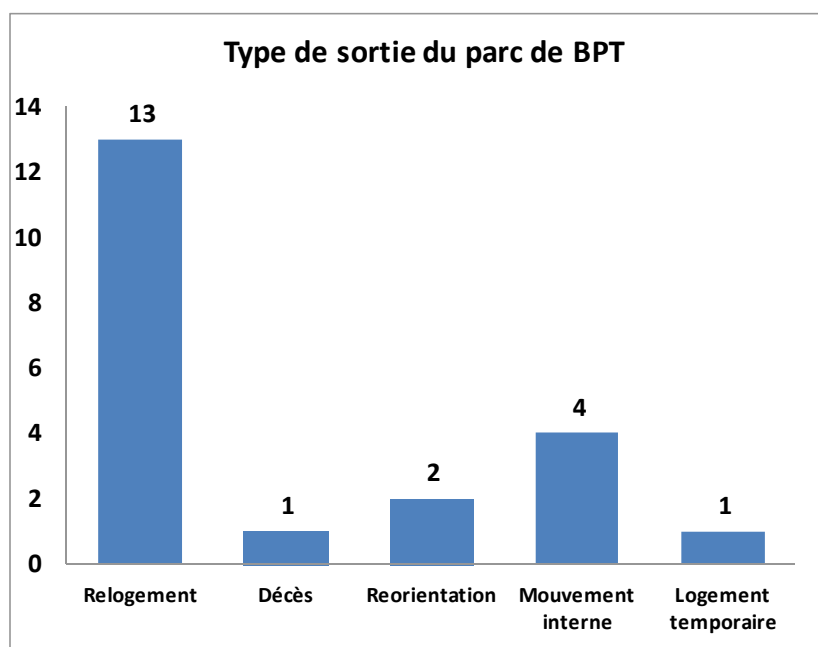
La valeur ajoutée de notre accompagnement réside également dans le fait de gérer quatre immeubles entiers accueillant une trentaine de ménages. Bail Pour Tous est gestionnaire de l'immeuble en plus des logements et assure l'accompagnement des personnes. Les locataires ont ainsi un interlocuteur unique, proche et disponible.

Malgré cela et compte tenu de la paupérisation qui s'accroît, on est forcé de constater une augmentation des impayés locatifs. Ainsi 11 ménages ont une dette supérieure à 1.000 euros, dont 3 dépassant un an de loyer résiduel. Après avoir usé de tous les moyens en termes d'accompagnement social, il faut parfois se résoudre à lancer une procédure d'expulsion. A la fin 2014, nous comptons 1 mesure d'expulsion engagée, une deuxième a été entreprise en 2015.

Les sorties de Bail pour tous

L'accompagnement vers le relogement se fait progressivement. Ce travail s'effectue dans le temps afin de ménager les angoisses liées au changement d'appartement et de quartier. Dès que nous estimons que le ménage est stabilisé au niveau de ses ressources et de sa situation familiale, nous pouvons envisager un relogement et constituer ensemble des dossiers de candidatures complets (dispositifs accords collectifs et DALO). Les chargées de gestion locative et sociale discutent des dossiers à remplir en insistant sur les points de blocage pour le ménage. Elles mettent en garde sur les précautions à prendre et les difficultés à prévoir.

En 2015, 21 ménages ont quitté Bail pour tous. 13 ont pu être relogés dans un logement pérenne (12 dans un logement pérenne du parc social et 1 dans le parc privé).



L'ACCOMPAGNEMENT AU SEIN DE LA RESIDENCE SOCIALE MONT-LOUIS

Située au 30 de la rue de la Folie-Régnault dans le 11^{ème} arrondissement, la résidence sociale Mont-Louis est composée de 13 logements de 18 à 64 m², d'un local collectif et d'un bureau. L'immeuble, qui appartient à Réhabail, comprend également un local sur rue loué depuis 2012 à un cabinet d'infirmiers. Le bâtiment a bénéficié d'une réhabilitation à caractère énergétique en 2013.

Trois logements sont contingentés. L'un est réservé à la désignation par le Préfet, les deux autres à celle de la Ville de Paris. Pour les autres logements, les ménages accueillis sont présentés par les trois associations fondatrices.

A une exception près, les 14 ménages (soit 41 personnes) logés à la résidence pendant l'année étaient éligibles à l'APL. Ils ont tous bénéficié d'un

accompagnement social ASLL. 72% des ménages accueillis étaient des familles monoparentales ou des personnes isolées.

Les revenus moyens des personnes isolées sont de 1.179 €, au-dessus de la moyenne des locataires de Bail pour Tous, et de 1.179 € en moyenne par ménage, soit une moyenne de 403€ par personne.

Le passage en résidence sociale permet aux ménages de se reconstruire à la fois personnellement et professionnellement. Cette étape facilite leur réinsertion dans la vie active et leur permet de consolider leurs parcours professionnels, facteur favorable à leur relogement. Moins d'un quart (22%) des personnes accueillies en âge de travailler est en CDI et 17% est en CDD, 22% sont en contrat d'insertion, les autres (39%) étant aux minimas sociaux, au chômage ou mère au foyer.

Bien que les nouveaux arrivants soient admis à la résidence pour une durée maximale de deux ans, l'accompagnement vers le relogement se fait progressivement, plus ou moins rapidement selon les ménages.

Deux ménages ont quitté la résidence en 2015 : un ménage a été relogé via les accords collectifs et un autre ménage a été réorienté vers un logement de notre parc, disposant d'une pièce supplémentaire, car Monsieur, en se stabilisant, a désormais la garde son fils.

Un dispositif d'accompagnement spécifique à la résidence sociale

Les logements de la résidence permettent une autonomie complète. Mais les personnes qui y vivent ont besoin plus ou moins régulièrement de soutiens divers pour les conforter dans cette dynamique d'autonomie. C'est le rôle de la responsable du site qui tient des permanences deux soirées par semaine. Dès l'entrée dans les lieux, celle-ci insiste sur l'adhésion du ménage à l'accompagnement proposé, ainsi que sur le règlement intérieur (respect des parties communes, relations de voisinages, etc.).

L'accompagnement social des ménages

Le dispositif de résidence sociale a bénéficié en 2015 de l'aide de l'Etat à la gestion locative et sociale (AGLS) à hauteur de 11.420 €.

L'ASLL permet un accompagnement pendant 24 mois, prolongeable dans certains cas. Le soutien dans les démarches administratives ainsi que les problèmes de santé, d'hygiène, de vie familiale, d'emploi et de budget sont les plus courants. Un autre aspect de l'accompagnement consiste en un apprentissage des bonnes pratiques dans l'usage et l'entretien du logement, la maîtrise des fluides et de l'énergie.

L'équipe a tissé des relations étroites avec les assistantes sociales de secteur, la maison des associations du 11^{ème} et la mission locale, vers lesquels elle oriente les familles.

Par ailleurs, des actions collectives sont proposées aux résidents, dans le local commun : rencontres autour d'un café, galette des rois et réunions d'échanges sur des thèmes pratiques comme le savoir-vivre ensemble ou la maîtrise des fluides.

L'année 2015 a été marquée par le départ d'Elodie Valette, chargée d'accompagnement de la résidence depuis plusieurs années. Elle a été remplacée par Marion Duval, qui a su rapidement prendre la suite du lien avec les résidents, notamment lors des permanences à la résidence, une fois par semaine, le mardi de 17h à 20h.



L'ACCOMPAGNEMENT AU SEIN DU DISPOSITIF LOUEZ SOLIDAIRE ET SANS RISQUE

Initié par la Ville de Paris dès 2007, le dispositif « Louez Solidaire et Sans Risque » (LSSR) a permis de créer une nouvelle offre de logements dans le parc immobilier privé existant. Les propriétaires bailleurs privés intéressés par l'objectif social mais surtout par un risque locatif nul (impayés, dégradations et vacance sont intégralement pris en charge par la Ville de Paris, direction du logement et de l'habitat-DLH) signent un contrat de location avec une association agréée – avec Bail Pour Tous pour 15 d'entre eux – qui sous-loue ensuite à une famille présentée par les services sociaux de Paris (DASES). La redevance est fixée à environ 25% des revenus du ménage, le différentiel avec le loyer et charges versés au propriétaire étant pris en charges par la Ville.

Le dispositif permet d'offrir un logement confortable à des familles avec enfants et à de jeunes majeurs en insertion – jusque-là hébergés à l'hôtel ou dans des centres d'hébergement – pour une durée de 18 mois, dans l'attente d'une offre de logement durable dans le parc social parisien.

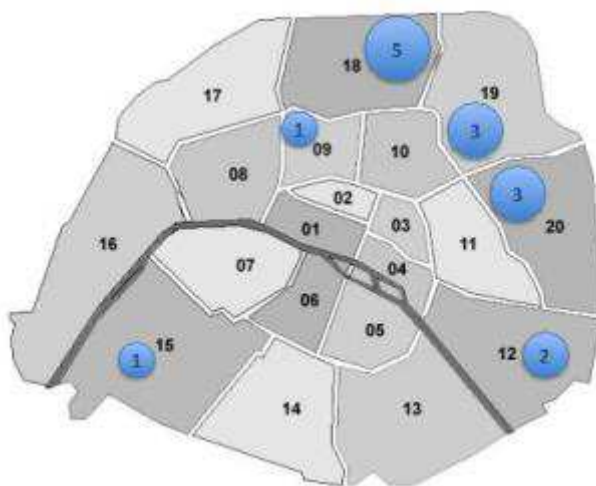
Cette période de transition permet à ces ménages de stabiliser leur situation professionnelle et familiale. L'accompagnement social personnalisé mené par une travailleuse sociale diplômée de Bail Pour Tous fait partie intégrante du dispositif et s'articule autour de la vie dans le logement, l'apprentissage du fonctionnement des équipements, la gestion des charges et les responsabilités locatives (indispensable pour des personnes qui n'ont bien souvent jamais eu de logement à eux).

Un parc privé mis à disposition d'un public aux ressources limitées

Les 15 logements gérés par Bail Pour Tous sont concentrés dans le Nord-Est de Paris et majoritairement dans le 18^{ème}, hormis un logement situé dans le 15^{ème}.

Après avoir rendu un logement en 2014, un nouveau logement a été capté en début d'année (le 28/01/15) : un T3 situé au 35, Villa Curial – 75019 Paris

La typologie des logements est la suivante : 4 T1, 6 T2, 4 T3 et 1 T4.



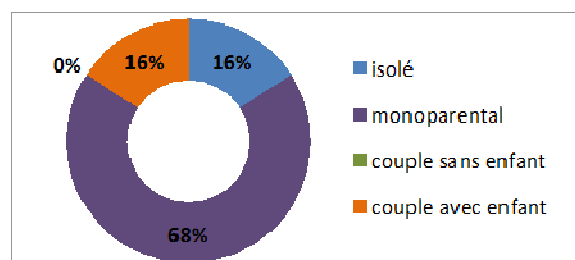
Le montant moyen des indemnités d'hébergement (loyer et charges) est de 671 € pour une superficie moyenne de 44 m², ce qui représente un coût moyen de 15 € au m².

Des ménages en transition vers un logement du parc social de droit commun

En 2015, 19 ménages, soit 59 personnes, ont pu bénéficier d'un accompagnement social lié au logement dans un des logements LSSR gérés par Bail Pour Tous. 4 familles ont été relogées au cours de l'année. L'accompagnement proposé par l'équipe de Bail Pour Tous s'adresse à l'ensemble des personnes du ménage, dès l'intégration dans le dispositif.

68 % sont des ménages sont des familles monoparentales et 37 personnes ont moins de 17 ans. Un ménage est composé en moyenne de 3,1 personnes

Situation familiale	Nombre
Personne isolée	3
Famille monoparentale avec un enfant ou +	13
Couple sans enfant	0
Couple avec un enfant ou +	3
Total des ménages suivis	19



18 des 19 ménages bénéficient de ressources complémentaires au travail, et 6 d'entre eux n'ont pas de ressources liées au travail. Les ressources moyennes s'élèvent à 1 004 € pour les personnes isolées, le revenu moyen par personne est de 422€.

En termes d'emploi et de ressources, ces ménages sont en moins grande précarité que ceux logés dans le parc diffus de Bail Pour Tous. Néanmoins ils nécessitent un accompagnement renforcé compte tenu de leur parcours logement antérieur et de la durée courte de leur hébergement dans le dispositif. D'autant que certains connaissent parfois une dégradation de leur situation pendant cette période, ce qui reporte la possibilité d'un relogement définitif.

LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE

C'est une spécificité revendiquée par Bail Pour Tous, inhérente à son projet depuis sa création : une gestion locative adaptée, de proximité et au service de l'accompagnement social.

L'équipe en charge de la gestion sociale est responsable du suivi des locataires, sous tous ses aspects. Cette organisation facilite la relation et multiplie les contacts. Chaque locataire a ainsi un référent unique, que ce soit pour une aide administrative, la constitution d'un dossier, l'encaissement du loyer, un dysfonctionnement technique dans l'appartement ou un conflit de voisinage. La gestion locative est utilisée comme un outil permettant d'entretenir les liens avec les personnes logées et hébergées.

1. LA FIXATION DES LOYERS, DES PROVISIONS DE CHARGES ET LEUR REVALORISATION

Les logements conventionnés

Le montant du loyer est défini en fonction du montage de l'opération lors de l'acquisition et de la réhabilitation (en ANAH très sociale ou en PLAI). Le loyer est fixé par convention selon la surface et est réévalué tous les 1^{ers} janvier selon l'indice de revalorisation des loyers (IRL).

La résidence sociale Mont-Louis

Comme dans tout logement-foyer, les résidents paient une redevance comprenant l'équivalent loyer, les charges locatives et les charges habituellement privatives (fluides, assurance locative, taxe d'ordures ménagères).

Les logements « Louez Solidaire »

Le dispositif piloté par la Ville de Paris fixe chaque année le loyer versé aux propriétaires privés. Les occupants paient une indemnité d'hébergement plafonnée à 25% de leurs ressources ; la Ville de Paris rembourse le différentiel à Bail Pour Tous.

2. DE L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT A L'ENTREE DANS LES LIEUX : UN PROCESSUS CLE

Pour s'assurer de créer un lien avec les occupants et de les accompagner au mieux dans la durée, Bail Pour Tous accorde une attention particulière aux questions d'attribution des logements libérés et à l'entrée dans les lieux.

Le processus suit le cheminement suivant :

1. Orientation d'une candidature

Les réunions mensuelles avec les trois associations fondatrices sont l'occasion d'échanger sur les ménages orientés (parcours de vie, autonomie...) et de retenir les candidatures présentées en fonction du projet des ménages.

2. Constitution du dossier de candidature

Un premier rendez-vous avec le futur locataire permet de vérifier que le dossier est complet. L'association lui est présentée. Il peut exprimer ses attentes et ses besoins.

3. Positionnement du ménage

Dans la mesure du possible, nous mettons en adéquation le logement ou l'hébergement avec le projet du ménage. Si nous estimons qu'il y a inadéquation, nous préférons mettre la candidature en attente d'une autre opportunité plutôt que de précipiter les choses, ce qui pourrait mettre à risque la réinsertion espérée.

4. Visite du logement

Lorsque la candidature est validée, une première visite du logement est organisée au cours de laquelle les aspects positifs des lieux, du quartier et de son environnement sont mis en valeur.

5. Signature du bail

La signature du bail s'effectue au siège de l'association. Les chargées de gestion locative et sociale prennent le temps de lire le contrat avec le futur occupant et insistent sur les obligations du locataire. Il est important d'instaurer un cadre et de se positionner comme bailleur.

En parallèle, les principes et conditions de l'accompagnement social sont présentés.

6. Etat des lieux d'entrée

Pour la majorité des ménages, l'accession à un logement, même temporaire, est l'aboutissement d'un objectif et la fin d'un long parcours d'errance, d'habitat précaire ou d'hébergement instable. La remise des clés leur fait réaliser qu'ils vont enfin avoir leur propre « chez eux ». Dès cette étape, il est essentiel de leur faire prendre conscience qu'ils vont avoir à entretenir leur logement. Lors de l'état des lieux leur sont présentés les aspects techniques de la gestion du logement (compteur et robinet d'arrivée d'eau, fonctions et utilisation du tableau électrique, gestion du chauffage individuel).

3. L'ENCAISSEMENT DES LOYERS ET LA GESTION DES IMPAYES

Bail Pour Tous privilégie le paiement des loyers en personne, en demandant aux locataires de se déplacer au siège pour le règlement. C'est, pour l'équipe, un moment privilégié pour entretenir le lien et faire un point régulier de leur situation.

En cas de retard de paiement, il convient d'être particulièrement réactif et de ne pas laisser une situation se détériorer. Pour cela il faut trouver le juste équilibre entre compréhension et respect des règles locatives, au premier rang duquel le règlement mensuel du loyer.

4. MAITRISE DES DEPENSES LIEES AU LOGEMENT

Outre le loyer, les ménages doivent prendre en compte les autres dépenses liées au logement que sont l'assurance multirisque, la taxe d'habitation, les consommations d'électricité et éventuellement de gaz.

Un des postes de dépense les plus importants est l'énergie. Nous constatons que les ménages logés ont de plus en plus de mal à faire face aux factures de gaz et d'électricité qui ne cessent d'augmenter et qui, dans certains cas, peuvent être supérieures au reste à payer (c'est-à-dire au montant total du loyer et des charges diminué de l'aide au logement).

S'efforcer de faire baisser la consommation d'électricité passe par l'apprentissage de bonnes pratiques : ne pas dépasser la température de 19°, voire 18°, dans le logement en hiver et respecter les temps d'aération nécessaires. Un partenariat initié avec la société REXEL en 2012 a permis de disposer d'affichettes, tracs et autres gadgets de sensibilisation tels que vide-poches et thermomètres d'intérieur, et sont distribués aux nouveaux locataires lors de leur arrivée. Chaque nouveau locataire est ainsi sensibilisé à ces questions lors de son arrivée.



5. MEDIATION LOCATIVE : RELATIONS AVEC LES SYNDICS ET LES VOISINS

Bail Pour Tous gère quatre immeubles entiers dans lesquels il joue à la fois le rôle de syndic et celui de gestionnaire. Les conflits, notamment ceux de voisinage, sont alors gérés en interne. Dans le parc diffus, le plus souvent en copropriété, l'association intervient comme médiateur afin de faciliter le maintien dans le logement. Dès que nous avons connaissance de problèmes avec le voisinage, nous intervenons auprès de la famille et du syndic. Il est rappelé régulièrement aux locataires défaillants les règles de base du vivre ensemble et du bon voisinage. Nous pouvons également être amenés à assister aux réunions de copropriété.

Pour réaliser cette gestion locative de proximité, Bail Pour Tous bénéficie de la part de la Ville de Paris d'une subvention : l'Aide à la Médiation Locative (AML).

L'AML est un des principaux outils de prévention des expulsions locatives. En effet, l'accès au logement des populations en grande difficulté est facilité par l'intervention d'un intermédiaire entre le ménage et le propriétaire.

L'AML permet également, dès que le ménage est en capacité d'accéder à un logement social classique, de constituer son dossier de candidature (Loi DALO ou dispositif parisien des accords collectifs).

L'AML est complémentaire de l'accompagnement social lié au logement, sans faire doublon. En effet, si l'objectif final est le même – permettre l'accès ou le maintien à un logement autonome –, la médiation locative porte davantage sur les éléments de gestion.

LA GESTION IMMOBILIERE

La gestion immobilière est le troisième métier de Bail Pour Tous.

Gérant quatre immeubles entiers, une résidence sociale et plusieurs dizaines de logements dispersés dans des copropriétés, l'équipe de Bail Pour Tous consacre une part significative de son temps à l'entretien du patrimoine : visites techniques, prévision de travaux, contacts avec les prestataires, suivi des chantiers, provisions...

Un parc immobilier historiquement concentré

Au 31 décembre 2015, Bail Pour Tous gérait un parc de 93 logements soit :

- 35 logements diffus (dont un en propriété propre),
- 4 immeubles (dont un en pleine propriété) soit 30 logements,
- 15 logements du dispositif Louez Solidaire,
- 1 résidence sociale de 13 logements.

En 2015, le parc n'a connu comme évolution que l'entrée d'un nouvel appartement Louez solidaire.

L'entretien du parc

Les moyens annuels provisionnés pour assurer le gros entretien du parc immobilier ont été portés à 400 € par an et par logement afin de faire face à un accroissement des besoins en matière de rénovation.

La gestion immobilière comprend deux types de travaux :

1. Les travaux à la charge du propriétaire

Il peut s'agir de la rénovation totale d'un logement, du changement d'un ballon d'eau chaude, de la rénovation de la VMC, du ravalement de façade... En copropriété, les travaux votés en assemblée générale peuvent représenter des appels de fonds non négligeables et pas toujours prévisibles.

2. L'entretien courant

Pour de nombreux locataires, les repères concernant l'entretien courant d'un logement manquent. Les travaux relevant de leur responsabilité comme le changement d'un joint ou la réparation d'une fuite d'eau représentent fréquemment une réelle difficulté pour elles. L'agent d'entretien de Bail Pour Tous intervient régulièrement dans les parties privatives, avec une démarche pédagogique. Compte tenu de ses compétences polyvalentes, il contribue activement au maintien du parc en bon état d'usage.

LA MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Bail Pour Tous et les trois associations fondatrices se sont dotées, en 1993, d'une structure de maîtrise d'ouvrage, l'UES Réhabail. Celle-ci a été agréée au titre de la Loi Molle du 25 mars 2009, par arrêté ministériel du 18 mars 2011. Sa compétence s'étend à l'ensemble de l'Ile-de- France.

Propriétaire de 44 logements familiaux plus 13 logements et 12 places en foyer, Réhabail ne dispose cependant pas d'équipe en propre pour assurer la gestion de ce patrimoine. Celui-ci est géré par Bail Pour Tous en location/sous-location pour la majeure partie, et par deux des trois associations fondatrices, Atoll 75 et Travail et Vie.

L'équipe de Bail Pour Tous est par ailleurs mise à disposition de la structure Réhabail, à temps partiel, afin d'assurer les obligations et missions de propriétaire de celle-ci : maîtrise d'ouvrage, gros entretien, gestion, comptabilité et reporting.



1. PLAN DE PATRIMOINE (PSP)

Dans la continuité du diagnostic technique réalisé en 2013 sur l'ensemble du patrimoine de Réhabail / Bail Pour Tous, la programmation de travaux se continue pour les années à venir, principalement sur des travaux de mise en conformité électrique et sécurité.

2. MAISON RELAIS RUE DES MARTYRS

La perspective du démarrage des travaux de construction de la Maison relais, rue des Martyrs à Paris 18^{ème}, a de nouveau dû être repoussée. L'opération, à l'étude depuis plusieurs années et dont la SIEMP assure la maîtrise d'ouvrage, a notamment souffert des reports dus à des appels d'offres auprès des entreprises restés infructueux malgré la révision à la baisse de certaines prestations attendues et à des travaux complémentaires de stabilisation du sol par injections.



Le marché de travaux a finalement été signé début 2016. Il permet d'envisager la livraison de la Maison Relais en février 2018.

Il s'agit à terme pour Bail Pour Tous de gérer un nouveau lieu d'habitat collectif de 21 logements destinés à des personnes en situation d'exclusion, auxquels s'ajoutent une boutique sur la rue et une surface de stockage pour l'exercice d'une activité de récupération / remise en état / vente par les résidents.

Cette opération d'envergure doit être réalisée par la SIEMP pour Bail Pour Tous et les trois associations fondatrices, qui seront en charge de gérer la structure, d'animer ce site et d'assurer l'accompagnement des personnes logées.

3. PERENNISATION DE LA DESTINATION SOCIALE DE 2 LOGEMENTS

Il est envisagé par Rehabail de réaliser les acquisitions / amélioration de deux logements déjà gérés par Bail Pour Tous et appartenant l'un à la Fondation Abbé Pierre dans le 20^{ème} et l'autre à l'association des « Amis d'Atoll » dans le 11^{ème}.

Il s'agit dans les deux cas de pérenniser la destination de ces T2 tout en satisfaisant la volonté de cession exprimée par les propriétaires respectifs. Les logements étant déjà occupés, et de longue date, des dérogations seront nécessaire pour l'obtention des aides publiques délivrées par la Ville de Paris.

4. TRANSFORMATION DES LOGEMENTS SITUES RUE DE NANTES

Rehabail est signataire auprès de la mairie de Paris d'un bail à réhabilitation sur un lot situé au dernier étage d'un immeuble de la rue de Nantes (19^{ème}), et prévoit la rénovation et réalisation d'un grand appartement de type T5 destiné à accueillir un dispositif de logement partagé géré par Atoll 75.

Mais l'état général de l'immeuble est très dégradé, la situation socio-économique de la copropriété est très précaire si bien que les travaux de stabilisation de l'immeuble, préalables à la réhabilitation du lot, ne sont toujours pas planifiés. Il est peu probable que les logements en question puissent être réaménagés et loués avant 2017 dans le meilleur des cas.

5. PROJET REINVENTER PARIS – LA FERME DU RAIL

Rehabail est candidat de l'appel à projets Réinventer Paris, lancé par la Mairie de Paris. Le groupe, formé de Rehabail, Bail pour tous, ses 3 associations fondatrices et d'autres partenaires, ont répondu à l'appel à projets pour la parcelle située à Ourcq Jaurès, Paris 19^{ème}, en proposant la création d'une ferme urbaine, comprenant une structure d'hébergement pour 20 personnes (en insertion et étudiants), un lieu d'activité autour du maraichage, des espaces verts et de la collecte des déchets organiques ainsi qu'un restaurant et lieu d'accueil du public.

Après une première étape de sélection des intentions exprimées, le groupe a été retenu en phase finale avec 2 autres groupes, et a rendu en novembre 2015 son dossier final, qui a été suivi début 2016 d'un oral de présentation.



Le Jury de l'Appel à Projets a désigné la Ferme du Rail lauréate sur la parcelle Ourcq Jaurès en février 2016.

SYNTHESE DU RAPPORT FINANCIER

L'exercice 2015 de Bail Pour Tous est caractérisé par les éléments suivants :

1. Un résultat à nouveau bénéficiaire

Le compte de résultat de l'association présente un bénéfice d'exploitation de **11 903 € en 2015**, en baisse par rapport au résultat de l'exercice 2014 qui était de 14 400 €.

2. Augmentation des produits locatifs.

Depuis 2014 est appliquée la séparation des produits locatifs et des récupérations de charges locatives : Ainsi les produits locatifs (470 495€) additionnés des charges locatives récupérées (29 828€), représente un total de 500 323€, contre 456 914€ en 2014. Cette augmentation de 43 409€ s'explique par l'augmentation du nombre de logements en gestion :

- Un logement supplémentaire dans le cadre de Louez Solidaire (15 au lieu de 14) ;
- Deux logements supplémentaires sous loués à ATOLL (boulevard Voltaire et rue Piat) ;

3. Des subventions stables en 2015

Les subventions ASLL (124 k€) versées par le Fonds de Solidarité Logement représentent toujours le principal financement public. Le nombre de mesures en 2015 est de 73, sur un financement unitaire identique à 2014, (soit 1 650 € par mesure).

L'association a bénéficié d'un versement de 7 345 €, au titre du forfait relogement concernant 13 ménages sur l'exercice.

Bail Pour Tous a continué de bénéficier de l'aide de l'Etat au titre de l'AGLS (11 k€) qui apparaissait à risque en 2015, et reste menacée pour 2016.

La subvention d'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) de 15 300 € versée par la DRIHL en 2014 pour le fonctionnement global de l'association n'a pas été reconduite en 2015.

La subvention ASP Emploi Tremplin est restée à 15 k€ sur 2015. Il est à noter que le montant de cette subvention restera identique jusqu'à la fin de la convention prévue en novembre 2018.

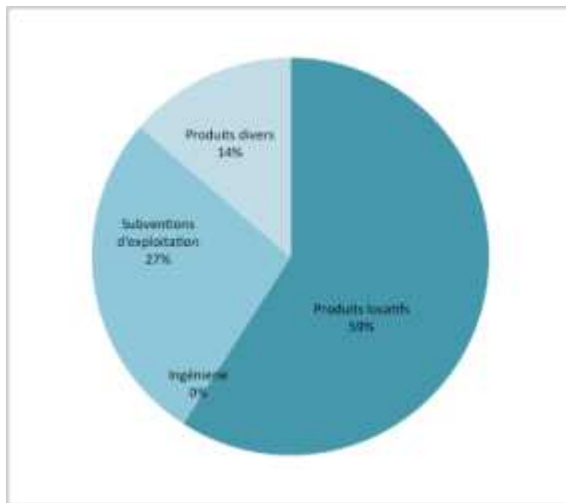
4. Des frais de personnel stables

Les frais de personnel pour 240 680 € sont en augmentation de 8 k€ par rapport à 2014. Les mouvements au sein de l'équipe sur l'année 2015, n'ont pas eu d'incidence sur le montant des frais de personnel. La masse salariale de l'exercice 2015 est comparable à celle de l'exercice 2013.

Synthèse du rapport financier

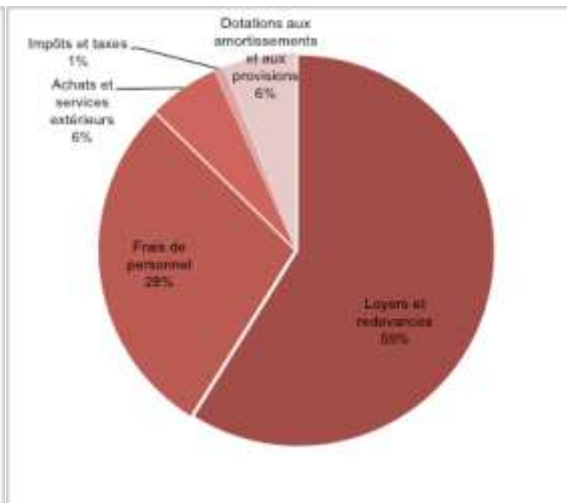
PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation s'élèvent à 834 284 €



CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation s'élèvent à 822 381 €



Conclusion

Dans un contexte de crise durable du logement, la mise œuvre du projet social de Bail Pour Tous s'est poursuivie en 2015 au service des personnes en grande précarité, souvent désocialisées, qu'un accompagnement dans la durée, par le retour à l'emploi et par l'accès au logement, doit permettre de réinsérer.

En 2014 l'équipe de Bail pour tous avait connu un fort renouvellement de ses effectifs. L'année 2015 fut celle de la stabilisation et de la reprise des projets. Certains sont anciens et tardent à se réaliser. D'autres sont nouveaux et enthousiasmants, telle la Ferme du Rail. Dans tous les cas ils ont pour but de développer des logements adaptés aux besoins des personnes

Depuis sa création, Bail Pour Tous sait qu'elle peut compter sur de nombreux soutiens, de personnes comme d'institutions et d'entreprises. Nous leur renouvelons ici nos remerciements et leur affirmons à nouveau notre entier engagement dans l'action dans la lutte contre les exclusions et pour le logement.



Projet la Ferme du Rail - Réinventer Paris