

Aides financières
Normes hygiènes
Poursuites
Négociation
Bailleurs
Accompagnement
Mérite
Service d'entretien
10 ans
Garant
Solution durable
Caution
Précarité
Soutien social
Aide au logement
Droit du bail
Gérances
Collaborations
Partenaires
Conditions
Recherche de fonds
Confiance
Ecoute
Subventions
Immo-Solidaire
Sous-location
Insolvabilité
Conseils
Recherche logement
Contraintes
Bénéficiaires
SDF
Solidarité

ASSOCIATION IMMO-SOLIDAIRE

RAPPORT ANNUEL 2022

À BUT NON-LUCRATIF - POUR L'AIDE AU LOGEMENT

Message du Président

DÉJÀ 10 ANS...

L'association a été créée sous l'impulsion de notre directrice, Eliane Rosset en 2012, sur un simple constat : la quasi-impossibilité pour les personnes en situation de précarité de trouver un logement. Partant de rien et sans soutien financier au démarrage, la mission était périlleuse. La commune de Martigny fut la première à répondre présente en acceptant d'alimenter un fonds de réserve. D'autres communes lui emboîtèrent le pas les années suivantes. L'intervention de l'association restait donc réservée aux communes partenaires.

En 2014, le service de l'action sociale de l'Etat du Valais accepta de soutenir le projet. Nous étions reconnus comme entreprise sociale. Nous pouvions accueillir des stagiaires en insertion professionnelle. Cette subvention du canton constituait une aide au démarrage, elle a permis de professionnaliser l'activité de l'association.

Le service de l'action sociale acceptait de réactiver une aide financière en 2021 à travers un mandat de prestation pour l'aide au logement incluant aussi la partie germanophone du territoire cantonal.

Face à l'ampleur de la demande, les effectifs furent adaptés et nos prestations étoffées en 2022. Constatant les difficultés qu'éprouvent certaines personnes dans leur recherche d'un logement, liées à l'illettrisme, aux différences culturelles, à la marginalisation ou à leur état psychologique, nous avons développé, grâce au soutien de la Chaîne du Bonheur, deux nouveaux projets : un atelier dédié à la recherche de logements et un accompagnement socio-éducatif à domicile, à propos du « savoir-habiter ».

Voici donc 10 ans qu'Immo-Solidaire se porte garante pour ses bénéficiaires en signant un bail à loyer et en pratiquant la sous-location, permettant ainsi la mise à disposition d'un logement qui, sans elle, ne leur serait pas accessible.



Daniel
PHILIPPIN

Prestations et **SERVICES**

UN GARANT POUR SE RELOGER

Active depuis 2012, l'association Immo-Solidaire offre une aide au logement à des personnes en situation de précarité. En effet, un revenu modeste, un contrat temporaire, une rente, le chômage, l'aide sociale ou encore l'endettement sont des facteurs qui rendent l'accès au logement très difficile, malgré une situation de logements vacants.

Nous nous portons garants pour des personnes et familles dans le besoin, en signant le bail à loyer avec les gérances et propriétaires et pratiquons une sous-location avec le bénéficiaire du logement.

UN SERVICE DE NETTOYAGE

À chaque logement est inclus au prix du loyer un service de femme de ménage, ce qui nous permet d'anticiper le moindre problème face à la tenue de l'appartement ou éventuelles déprédations. Cette solution facilite les collaborations avec les gérances et bailleurs et permet de créer des postes de travail. Ainsi, les heures de ménage seront en priorité données à des personnes provenant de services sociaux.

DES RISQUES LIMITÉS

Une étude précise de chaque nouvelle demande est effectuée en partenariat avec les services officiels (CMS, curateurs, LAVI, Emera, ProSenectute). Des contacts avec les anciens bailleurs sont entrepris afin d'anticiper les éventuelles problématiques et mettre en place les mesures adéquates. Durant toute la période du bail, les situations sont suivies par une assistante sociale qui n'hésitera pas à activer des aides et collaborations.

Un fonds de réserve a été constitué en collaboration avec le Service cantonal de l'action sociale afin de pouvoir répondre à d'éventuels retards de loyer ou déprédations.

Malgré leur situation précaire, les locataires doivent constituer leur caution équivalente à 3 mois de loyer, qu'ils peuvent payer par acomptes mensuels. Ce principe permet une responsabilisation de ces derniers et un début d'épargne.

NOUVEAU : UN ACCOMPAGNEMENT POUR LA RECHERCHE DE LOGEMENT ET UN SUIVI À DOMICILE SUR LE « SAVOIR-HABITER »

Après avoir répondu à un appel d'offre à projet, la chaîne du bonheur a accepté le financement de deux nouveaux projets au sein de notre structure par l'engagement d'une éducatrice spécialisée, Christine Salamin. Cette dernière a mis sur pied un atelier pour accompagner les plus démunis dans leur recherche de logement avec également la mise à disposition d'ordinateurs.

Un suivi socio-éducatif à domicile est également envisagé pour reprendre des notions qui restent bien différentes d'un individu à l'autre, tels que : les normes d'hygiène, le respect du voisinage et règlementation d'immeuble, le droit du bail, le tri des déchets, l'aération, la gestion des animaux en appartement, etc... Cette sensibilisation reste importante afin d'éviter des problématiques et de viser l'autonomisation des bénéficiaires. Cette année a donc permis l'élaboration de ce nouveau concept avec sa méthodologie et devrait aboutir sur l'année 2023.

Rapport de **GESTION**

UN DÉMÉNAGEMENT...

Immo-Solidaire a connu une augmentation croissante des demandes après la cantonalisation de ses services en 2021. Les locaux, jusqu'alors établis à Sembrancher, devenaient trop petits. Il fallait également un endroit plus centré pour desservir une large région géographique du Bouveret au Valais-central.

C'est donc à Martigny, dans la zone industrielle, que le bureau principal d'Immo-Solidaire s'est implanté. Le propriétaire des lieux a accepté d'investir pour cloisonner un entrepôt de 220m² selon nos besoins, ce qui nous a permis de bénéficier de locaux neufs. En septembre 2022, nous emménageons des bureaux spacieux et joliment décorés par Sandra Wyssen, notre assistante sociale qui a su rendre ce lieu accueillant et agréable à y travailler.



INAUGURATION DES BUREAUX DE SUSTEN

Le 19 mai 2022, une trentaine de personnes se sont mobilisées pour partager un moment festif devant les locaux de Susten. M. Jérôme Favez, chef du Service de l'action sociale, avait fait le déplacement pour l'occasion et préparé un magnifique discours. Le bilinguisme fut à l'honneur, à l'image de notre second bureau qui venait d'ouvrir quelques mois auparavant.



INAUGURATION DES BUREAUX DE MARTIGNY

Quelques mois plus tard, le 4 octobre 2022, ce sont 80 personnes qui se sont réunies pour l'inauguration des bureaux de Martigny. A cette occasion, notre Conseiller d'Etat, M. Mathias Reynard, nous a fait l'honneur de sa présence et à travers son discours, a soulevé l'importance de l'aide au logement en l'intégrant pleinement au programme de son département. Pour l'occasion, une petite vidéo a été projetée, reprenant l'historique et le fonctionnement d'Immo-Solidaire (disponible sur notre site internet). Les festivités se sont terminées en musique par un apéritif dinatoire.

Chiffres CLÉS

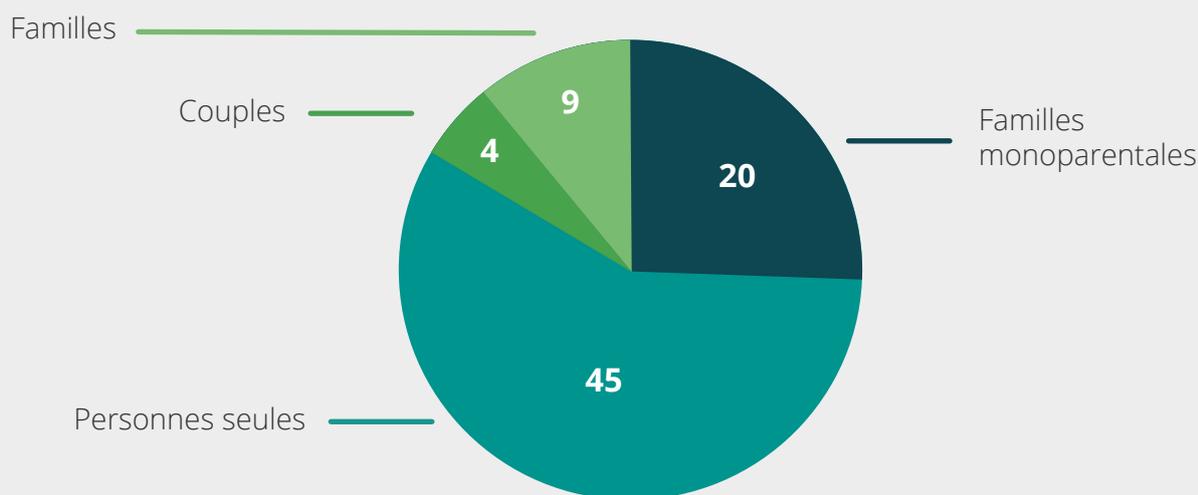
UNE AUGMENTATION EXPONENTIELLE

Les effectifs étaient prévus pour répondre à 235 demandes à l'année et finalement, ce sont 443 personnes en difficultés pour se loger qui ont pris contact avec notre association en 2022. Nous n'avons clairement pas pu répondre à toutes ces demandes et les équipes ont souffert de cette situation de surcharge.

Après avoir allégé nos critères d'intervention en début d'année, très vite, quelques situations complexes nous ont mis en difficultés. Dès lors, nous avons dû revenir sur cet élément et ne pouvons malheureusement pas offrir une aide inconditionnelle.

443 nouvelles demandes en 2022 contre **233** en 2021

- 188 dossiers validés (après instruction)
- 11 en attente de logement
- 26 personnes logées (nouveau)
- 3 dossiers refusés après instruction
- 55 ont trouvés une solution par eux-mêmes
- 141 demandes annulées ou pas de suite donné
- 89 dossiers non-instruits (hors canton ou autre)



22 

femmes de ménage engagées
(salaires versés 53'489.-)

78 

logements dont Immo-Solidaire est garant

7 

appartements en gérance

97 adultes et **51** enfants



Aides et **DONATEURS**

LA FONDATION DU DENANTOU

Chaque année, la Fondation du Denantou nous apporte une aide conséquente redistribuée aux locataires sous forme d'abattements de loyers. Ainsi, une partie de nos bénéficiaires perçoivent une baisse de loyer allant de CHF 50.- à 500.- par mois selon les situations.

Nous visons à aider tout particulièrement des personnes qui n'atteignent même plus le minimum vital.

En effet, il arrive que le locataire ne trouve pas de logement aux tarifs acceptés par l'aide sociale (tabelles communales parfois trop basses). En cas de location supérieure aux normes, les personnes doivent prélever la différence sur leur minimum vital pour pouvoir régler l'entier de leur loyer.

Toutefois cette aide touche principalement des working-poor, soit des personnes qui travaillent et restent malgré tout dans une situation précaire. Les familles monoparentales représentent la majorité de cette catégorie.

20

ménages au bénéfice d'un
abattement pour
CHF 59'425.-

Abattements de loyers octroyés	2020	2021	2022
Aide sociale / chômage / APG	7	6	3
Rentier AI (avec PC)	7	8	6
Rentier AVS (avec PC)	2	2	0
Working-Poor	2	9	11
Montant total octroyé	51'160.-	55'430.-	59'425.-
Entre 100.- et 199.- par mois	8	9	7
Entre 200.- et 299.-	3	3	2
Entre 300.- et 399.-	6	8	5
Entre 400.- et 500.-	2	5	6

UN CAPITAL OCTROYÉ ET REDISTRIBUÉ

Une collaboration existe depuis plusieurs années avec **la Fondation Mamma** (aide pour la mère et l'enfant) et **la Fondation Aletheia** qui nous ont octroyé un capital. Des montants peuvent donc être débloqués rapidement pour aider nos locataires qui rencontrent des difficultés pour des paiements de loyers, des charges, des factures de dentiste, lunettes, garde d'enfants, abonnement de transport ou aide à la formation.

13



ménages aidés
pour 8'852.-

DES DEMANDES PONCTUELLES

Tout au long de l'année, nous pouvons également compter sur le soutien d'autres organismes qui ont répondu favorablement à des demandes spécifiques adressées par nos assistantes sociales. Ainsi, **l'association SOS enfants de chez nous**, la **Fondation Willy Tissot**, la **Fondation Gialdini** ou **l'organisation Secours d'hiver** ont accordé des aides financières.

RÉTROSPECTIVE 2022

JANVIER

Interview au sujet de l'association Immo-Solidaire dans les studios de Rhône FM

MARS

Reprise de nos documents principaux à l'aide d'une juriste : mise à jour du contrat de sous-location et de l'avenant au bail. Puis traduction de ces derniers par une seconde juriste en allemand

MAI

Inauguration des bureaux de Susten avec la présence de M. Jérôme Favez, Chef du service de l'action sociale

JUILLET

Conception d'une petite vidéo de présentation d'Immo-Solidaire avec Benoit Schmid
Commande de mobilier, ordinateurs et organisation d'un proche déménagement

SEPTEMBRE

Déménagement des bureaux de Sembrancher à Martigny

NOVEMBRE

Arrêt de travail d'une employée après une longue période de surcharge. Les nouvelles demandes ont doublé
Mise au concours pour la recherche de 2 postes supplémentaires pour 2023 (2x60%)

FÉVRIER

Accueil d'une première stagiaire HES pour 6 mois à 80% : Manon Clavien

AVRIL

Assemblée générale d'Immo-Solidaire auprès du Martigny Boutique-hôtel, avec un rapport d'activité, les comptes 2021 et une visite des lieux occupés par la FOVHAM

JUIN

Engagement de Mme Fabia Diethelm en tant que secrétaire bilingue pour le bureau de Susten
Organisation de cours (USPI) sur les connaissances immobilières pour le personnel de l'association

AOÛT

Engagement de Mme Christine Salamin à 100% en tant qu'éducatrice sociale (cf. page 10)
Accueil d'un second stagiaire HES pour 6 mois à 80% : Loïc Riand

OCTOBRE

Inauguration des bureaux de Martigny et fête des 10 ans d'Immo-Solidaire avec la présence de M. Mathias Reynard, Conseiller d'Etat et Chef du département des affaires sociales

DÉCEMBRE

Arrêt de travail d'une seconde employée. Le comité décide de ne plus traiter les nouvelles demandes durant 3 mois afin de préserver le personnel et dans l'attente d'une réponse pour augmenter les postes

BILAN

Montants en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Actif	679 235	795 212
Actif circulant	404 935	323 712
Raiffeisen comptes de trésorerie	175 041	58 081
Raiffeisen comptes fonds de solidarité	15 782	24 310
Raiffeisen comptes fonds de réserve	12 858	55 688
Raiffeisen comptes garanties de loyers	164 850	154 536
Actifs de régularisation	36 404	31 097
Actif immobilisé	274 300	471 500
Prêt à la Fondation Investis-toit	270 000	465 200
Mobilier bureau Susten	2 000	2 500
Matériel informatique	2 300	3 800
Passif	679 235	795 212
Capitaux étrangers à court terme	260 840	229 000
Passifs de régularisation	91 290	74 465
Garanties de loyers	169 550	154 536
Dettes à long terme	240 000	435 200
Prêt maison hôsp. du Gd-St-Bernard	240 000	260 000
Prêt Fondation Mammina	-	175 200
Fonds de réserves et provisions	98 234	73 181
Fonds de solidarité à redistribuer	15 782	24 310
Fonds de réserves	46 452	12 870
Provision pertes sur arriérés de loyers	16 000	16 000
Provision déprédations appartements	20 000	20 000
Capitaux propres	80 161	57 831
Capital de l'association	57 831	57 831
Résultat de l'exercice	22 330	-

Compte de RÉSULTAT

Montants en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Produits d'exploitation	792 805	411 389
Abattements accordé Fondation de Denantou	59 425	55 430
Honoraires gestion et mandats	44 148	49 355
Recettes ménages	69 059	54 719
Subventions Etat du Valais	495 955	185 213
Cotisation et dons	5 897	9 860
Dons de la fondation du Denantou	60 000	60 000
Don de la Chaîne du Bonheur	57 728	-
Produits divers	305	585
Pertes sur clients, variation provision	289	- 3 773
Charges d'exploitation	736 607	406 813
Abattements accordés aux locataires	62 725	55 430
Charges de personnel	585 432	315 513
Charges de locaux	21 403	11 100
Entretien, réparation et remplacement	8 171	1 250
Charges de véhicules, déplacements	9 717	6 204
Assurances et taxes	257	545
Frais d'énergie	852	- 3 000
Frais de bureau et d'administration	37 255	11 075
Propagande et publicité	7 988	5 397
Autres charges d'exploitation	808	-
Amortissements	2 000	3 299
Résultat d'exploitation (EBIT)	56 199	4 575
Résultats financiers	-274	- 237
Attribution aux fonds de réserves	- 33 594	- 4 339
Résultat net	22 330	-

ORGANE DE CONTRÔLE

BFid SA
Rue du Léman 23
1920 Martigny

De nouvelles **COLLABORATRICES**



Fabia Diethelm

En 2022, les effectifs au niveau du secrétariat devaient être ajustés et un nouveau poste à 50% a été créé. Nous recherchions une denrée rare : le bilinguisme et c'est en la personne de Fabia qu'elle fut trouvée. Et plus encore, elle est même trilingue (avec l'italien) et maîtrise parfaitement le dialecte haut-valaisan !

Fabia a travaillé plus de 30 ans dans le domaine des assurances-maladies et se lance, en notre compagnie, dans l'acquisition des compétences immobilières. En effet, elle souhaite rester active et ne se lasse pas d'apprendre, notre jeune retraitée !

Dévouée, flexible et motivée, elle a complété le bureau de Susten avec une jeunesse d'esprit remarquable.



Christine Salamin

En août 2022, Christine a été engagée en tant qu'éducatrice sociale au sein de la structure pour développer l'accompagnement à la recherche de logement et l'accompagnement socio-éducatif à domicile sur le thème du « savoir-habiter ».

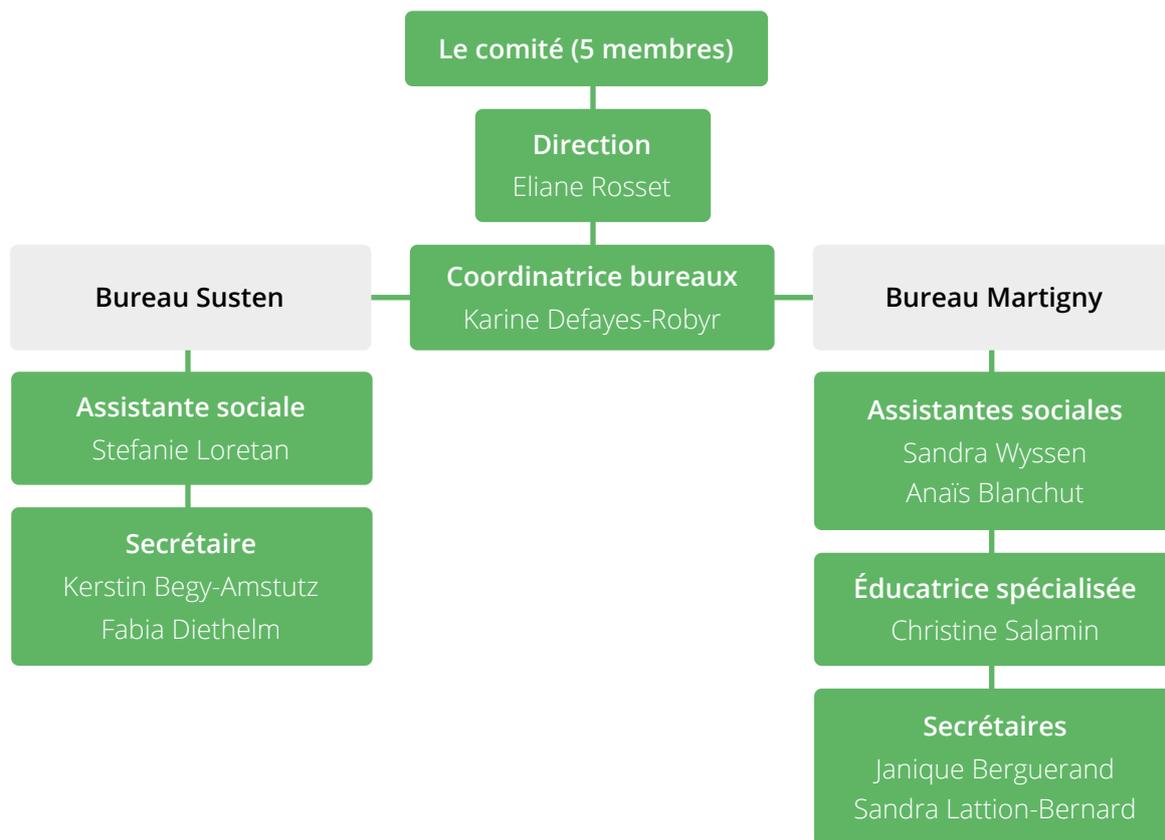
Chaleureuse et joviale, elle détient une grande capacité à créer le lien avec le bénéficiaire et sait maintenir une relation, même lorsque les situations sont complexes.

Elle a également travaillé durant 10 ans dans une structure d'accueil d'urgence à Lausanne pour l'accompagnement des personnes vulnérables, sans-abri, vivant dans la précarité. Elle s'occupait également de la distribution des places dans les lieux d'accueil d'urgence de nuit.

Son intérêt à nous rejoindre ? « Passer d'une aide au logement d'urgence, à une aide au logement durable – redonner de l'espoir, une solution, une stabilité, un chez soi... »

*C'est avec enthousiasme que nous
leur souhaitons la bienvenue.*

ORGANISATION



UNE NOUVELLE MEMBRE AU COMITÉ



Eliane Fleury

Le comité d'Immo-Solidaire cherchait à étoffer ses compétences et a trouvé en la personne d'Eliane Fleury une spécialiste en finance qui a rapidement accepté d'investir un peu de son temps pour la cause de l'aide au logement.

Après un Master en Sciences politiques, elle a également achevé une formation en gestion de projet, puis un diplôme en finances et controlling.

A travers ses diverses expériences professionnelles auprès de l'Etat du Valais, des hôpitaux et Centre médico-social de Sion, elle a acquis une expérience pointue dans des postes à responsabilités en lien avec les finances.

Ses conseils et son coaching nous sont d'une grande aide. Mère de 2 enfants, discrète et investie, Eliane est déjà engagée dans plusieurs associations et mène de front carrière professionnelle et vie de famille.



Association Immo-Solidaire

Rue des Sablons 15

1920 Martigny

027 565 26 51

secretariat@immo-solidaire.org

Verein Immo-Solidaire

Brückenmattenstrasse 17

3952 Susten

027 565 48 94

sekretariat@immo-solidaire.org

www.immo-solidaire.org

Votre don compte !



Virement bancaire



Compte bancaire: Raiffeisen Entremont, IBAN CH26 8080 8007 4287 9022 6