



ASSOCIATION IMMO-SOLIDAIRE

# RAPPORT ANNUEL 2023

---

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

*Message du Président*

## LA PRÉCARITÉ EN AUGMENTATION...

Malgré le dispositif social existant en Valais et malgré un taux de logements vacants correct, bien des personnes et familles n'arrivent pas à se loger et se retrouvent dans des situations provisoires : à l'hôtel, chez des amis, dans leur voiture et parfois même à la rue. Je pense que l'on sous-estime le nombre de personnes qui n'obtiennent pas de logement à cause de leur insolvabilité et ce chiffre augmente de manière exponentielle chaque année à cause de l'inflation, de l'augmentation des loyers et des charges. Immo-Solidaire a reçu 552 nouvelles demandes durant l'année 2023 (contre 443 en 2022 et 233 en 2021).

La précarité est en augmentation dans notre canton. Cette année, ce sont presque 100'000 personnes et familles qui ont bénéficié d'une subvention pour la caisse-maladie à cause de leurs revenus insuffisants. C'est un quart de la population valaisanne. Ces personnes sont automatiquement en situation d'insolvabilité, sans compter celles ayant des poursuites. Il y a donc potentiellement un besoin bien plus important que celui réellement observé à ce jour car la pauvreté reste souvent très discrète. À ce sombre tableau, il faut ajouter : la suppression des aides fédérales pour les logements subventionnés ; l'absence de base légale en Valais en faveur des logements à loyer modéré ; les normes de l'aide sociale concernant les loyers qui sont trop basses ; le manque de places d'accueil dans certains milieux institutionnels ainsi que la difficulté des bénéficiaires à faire face aux contraintes administratives entraînant le non-recours aux aides.

Il reste donc beaucoup à entreprendre en termes de politique du logement. En attendant, Immo-Solidaire fait tout son possible pour répondre à ces demandes mais l'association a besoin d'encore plus de soutien.



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 lié à la tenue de l'appartement ou aux 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 en fin de bail pour récupérer le montant et un début d'épargne.

*« Ces diverses stratégies ont permis d'atteindre la confiance des bailleurs et de redonner l'accès au logement à des personnes en situation d'insolvabilité. »*

# Rapport de **GESTION**

## **UNE ANNÉE DIFFICILE ...**

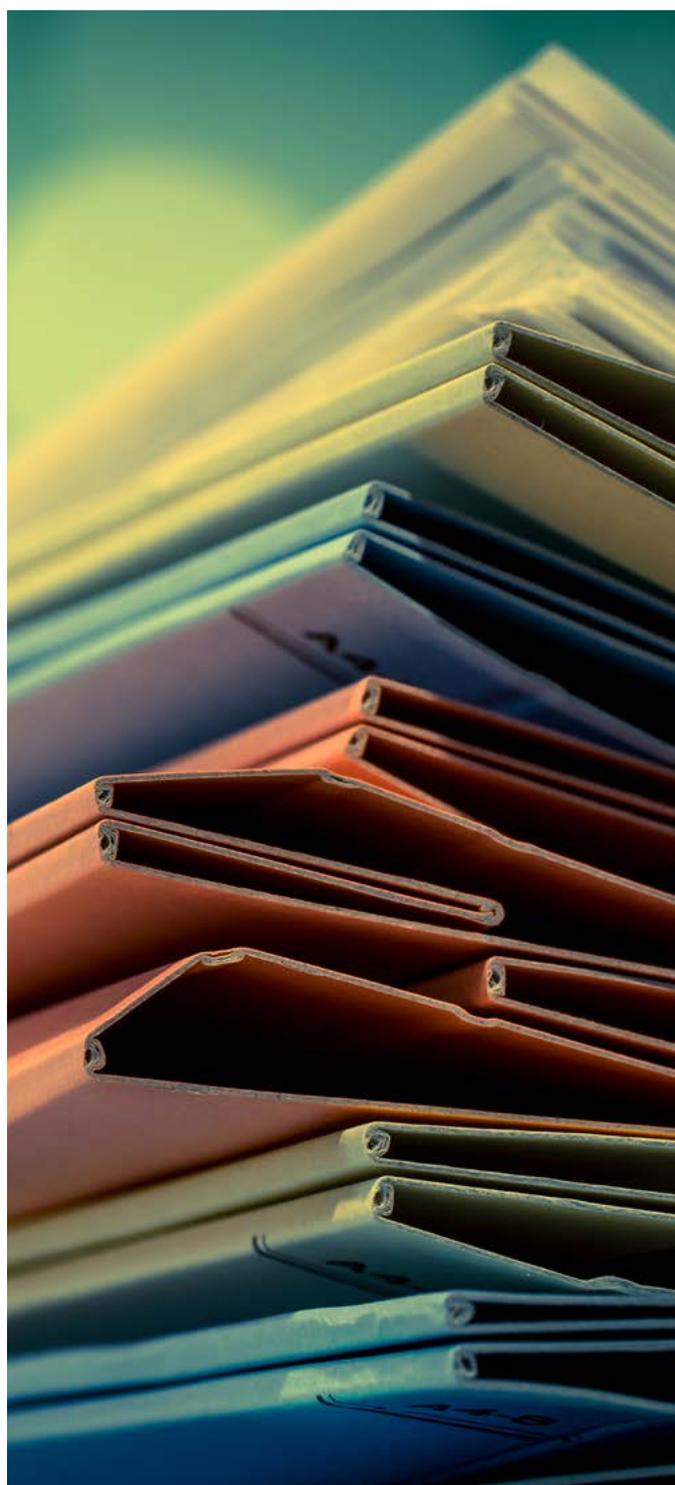
L'Association Immo-Solidaire a traversé une année 2023 marquée par une augmentation significative de la demande. Cette année a été, sans conteste, pleine de défis pour notre organisation. Malgré nos requêtes pour accroître le personnel, les restrictions budgétaires nous ont contraints à composer avec une équipe inchangée dans un premier temps.

Cette situation a engendré une surcharge de travail importante, impactant la santé de nos collaborateurs. Des arrêts maladie et des départs ont surgi et pour préserver le reste de l'équipe, une décision a été prise par notre comité. De décembre 2022 à avril 2023, nous avons temporairement bloqué toutes les nouvelles demandes, concentrant nos efforts sur la gestion courante, soit le suivi des locataires déjà en place.

Heureusement, au cours de cette période délicate, deux nouvelles employées ont rejoint notre équipe à travers des stages dans un premier temps. Leur intégration a été fructueuse, nous permettant de les confirmer dans leurs engagements ultérieurement, tout en maintenant nos budgets en équilibre. Cette bouffée d'air frais a été salutaire pour notre équipe déjà existante.

Malgré les obstacles, de nouveaux collaborateurs ont été accueilli au sein de notre association. Leur intégration s'est faite rapidement, bien que la complexité du droit du bail nécessite une période d'adaptation et de formation continue.

D'autres mesures ont été prises pour faire face à ces défis, notamment la mise en place d'une supervision d'équipe et une amélioration des outils de travail, comme la refonte des procédures et une aide à la pratique. En somme, l'année 2023 a été une épreuve pour tous. Nous avons dû faire face à des défis inattendus. Une profonde gratitude est exprimée envers chaque membre de notre équipe pour leur engagement indéfectible et leur travail acharné.



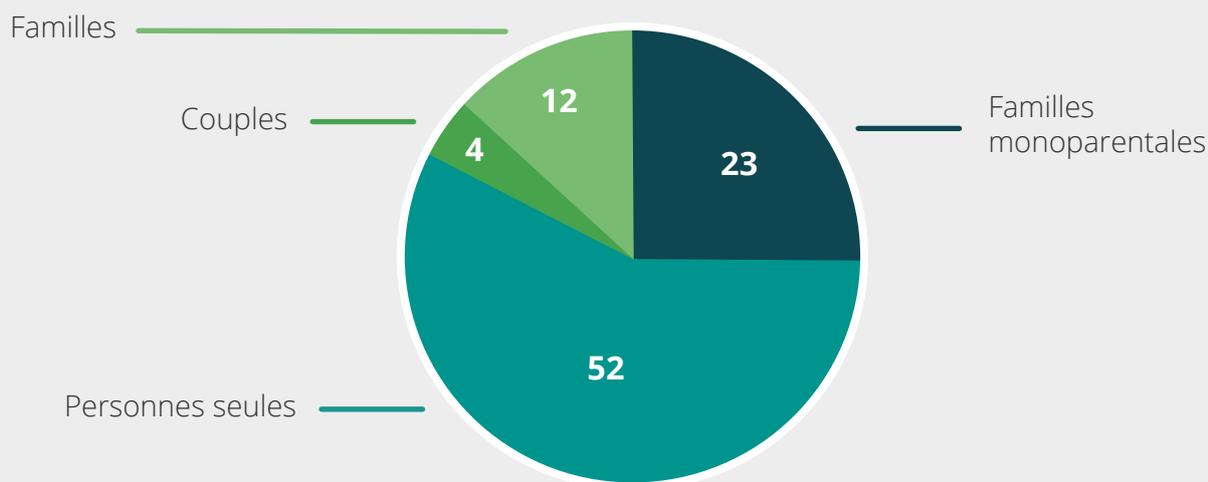
# Chiffres CLÉS

## DES DEMANDES TOUJOURS EN HAUSSE

Entre janvier et avril 2023, malgré un gel des nouvelles demandes, nous avons reçu 552 demandes d'aide au logement en 8 mois. Ce chiffre avait déjà doublé, passant de 233 en 2021 à 443 en 2022, soulevant des inquiétudes quant à notre capacité à répondre à ces besoins croissants. Le délai d'attente pour un rendez-vous est actuellement d'environ six mois, avant qu'une analyse détaillée de la situation ne puisse être effectuée. Malheureusement, nos ressources actuelles ne suffisent pas à faire face à cette forte augmentation de demandes.

**552** nouvelles demandes en 2023 contre **443** en 2022

- 128 dossiers instruits
- 45 dossiers validés (après instruction)
- 18 personnes logées (nouveau)
- 5 dossiers refusés après instruction
- 17 dossiers refusés au 1<sup>er</sup> contact téléphonique
- 55 ont trouvés une solution par eux-mêmes
- 245 demandes annulées ou sans suite donnée
- 109 dossiers non-instruits (hors canton ou autre)



**26**   
femmes de ménage engagées  
(salaires versés 61'016.-)

**91**   
logements dont Immo-Solidaire est garant

**114** adultes et **65** enfants   
aidés

# Aides et **DONATEURS**



FONDATION  
DU  
DENANTOU

## 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 leur situation financière.

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.

# 18

ménages au bénéfice d'un  
abattement pour  
**CHF 55'840.-**

Abattements de loyers octroyés	2021	2022	2023
Aide sociale / chômage / APG	6	3	1
Rentier AI et AVS (avec PC)	10	6	3
Working-Poor	9	11	14
<b>Montant total octroyé</b>	<b>55'430.-</b>	<b>59'425.-</b>	<b>55'840.-</b>
Entre 100.- et 199.- par mois	9	7	4
Entre 200.- et 299.-	3	2	2
Entre 300.- et 399.-	8	5	2
Entre 400.- et 500.-	5	6	10

## DES RECHERCHES DE FONDS REDISTRIBUÉES

Les Fondations Mammina et Aletheia soutiennent notre action depuis plusieurs années déjà. Le capital octroyé permet une aide directe aux locataires qui rencontrent des difficultés, soit sous forme d'abattements de loyer ou alors pour la prise en charge ponctuelle d'un loyer ou d'une facture de charges de logement, caisse-maladie, dentiste ou autres frais relatifs aux enfants.

Des aides financières ont également été octroyées par l'Association **SOS enfants de chez nous**, la **Fondation Willy Tissot**, la **Fondation Gialdini** ou **l'organisation Secours d'hiver**.



# RÉTROSPECTIVE 2023

## JANVIER

Fin de stage pour Loïc Riand (6 mois) qui poursuit sa formation d'assistant social auprès de la HES-SO

## MARS

Gretel Bissig et Cindy Betrisey rejoignent l'équipe dans un premier temps sous forme de stage

## MAI

Sandra Wyssen et Stefanie Loretan annoncent leur départ. Ces turnovers et les arrêts maladie pour surcharge démontrent des dysfonctionnements ; des mesures sont prises

## JUILLET

Magali Carron est engagée de juin à septembre, un remplacement à 20% pour soutenir l'équipe face à la surcharge

## SEPTEMBRE

Engagement de Cindy Bétrisey pour le poste d'assistante sociale et cheffe d'équipe

## NOVEMBRE

Constat des normes de loyer trop basses dans l'aide sociale. A Monthey, près de 30% des bénéficiaires doivent prendre sur leur minimum vital pour payer leur loyer. Nous soutenons une démarche pour réviser cet aspect

## FÉVRIER

Annnonce de restrictions budgétaires. Les augmentations de postes sont refusées, malgré la croissance des demandes. Des mesures sont prises pour revoir l'organisation interne

## AVRIL

Reprise des instructions relatives aux nouvelles demandes qui avait été laissées en stand-by depuis le mois de décembre à la suite d'arrêts maladie

## JUIN

Assemblée générale d'Immo-Solidaire auprès de l'OSEO avec visite des lieux  
Engagement de Gretel Bissig comme assistante sociale en formation

## AOÛT

Engagement de Roger Sievi pour le poste d'assistant social bilingue pour le bureau de Susten et travaillera 1 jour par semaine sur Martigny  
Mise en place d'une supervision d'équipe

## OCTOBRE

Mise en place de procédures et aides à la pratique, travail conséquent qui va continuer sur l'année 2024

## DÉCEMBRE

Durant l'année, Immo-Solidaire a participé à une enquête de la HES pour mettre à jour les besoins en termes de politique du logement.  
Des réflexions sont aussi partagées avec un groupe de Députés au Grand Conseil pour des aides en matière de loyers modérés

# BILAN

Montants en CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Actif</b>	<b>670 539</b>	<b>679 235</b>
<b>Actif circulant</b>	<b>427 539</b>	<b>404 935</b>
Raiffeisen comptes de trésorerie	125 595	175 041
Raiffeisen comptes fonds de solidarité	27 108	15 782
Raiffeisen comptes fonds de réserve	44 191	12 858
Raiffeisen comptes garanties de loyers	206 365	164 850
Actifs de régularisation	24 280	36 404
<b>Actif immobilisé</b>	<b>243 000</b>	<b>274 300</b>
Prêt à la Fondation Investis-toit	240 000	270 000
Mobilier bureau Susten	1 600	2 000
Matériel informatique	1 400	2 300
<b>Passif</b>	<b>670 539</b>	<b>679 235</b>
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>	<b>256 677</b>	<b>260 840</b>
Passifs de régularisation	59 705	91 290
Garanties de loyers	196 972	169 550
<b>Dettes à long terme</b>	<b>220 000</b>	<b>240 000</b>
Prêt maison hosp. du Gd-St-Bernard	220 000	240 000
<b>Fonds de réserves et provisions</b>	<b>135 406</b>	<b>98 234</b>
Fonds de solidarité à redistribuer	27 108	15 782
Fonds de réserves	72 298	46 452
Provision pertes sur arriérés de loyers	16 000	16 000
Provision déprédations appartements	20 000	20 000
<b>Capitaux propres</b>	<b>58 456</b>	<b>80 161</b>
Capital de l'association	57 831	57 831
Résultat reporté	22 330	-
Remboursement au Canton du Valais	- 22 330	-
Résultat de l'exercice	624	22 330

# Compte de RÉSULTAT

Montants en CHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>831 892</b>	<b>792 805</b>
Abattements accordés Fondation de Denantou	55 840	59 425
Honoraires gestion et mandats	51 365	44 148
Recettes ménages	70 537	69 059
Subventions Etat du Valais	518 533	495 955
Cotisations et dons	5 599	5 897
Dons de la Fondation du Denantou	60 000	60 000
Dons de la Chaîne du Bonheur	67 720	57 728
Produits divers	2 298	305
Pertes sur clients, variation provision	-	289
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>794 786</b>	<b>736 607</b>
Abattements accordés aux locataires	55 840	62 725
Charges de personnel	660 793	585 432
Charges de locaux	29 442	21 403
Entretien, réparation et remplacement	175	8 171
Charges de véhicules, déplacements	11 860	9 717
Assurances et taxes	158	257
Frais d'énergie	1 125	852
Frais de bureau et d'administration	22 753	37 255
Propagande et publicité	11 341	7 988
Autres charges d'exploitation	-	808
Amortissements	1 300	2 000
<b>Résultat d'exploitation (EBIT)</b>	<b>37 106</b>	<b>56 199</b>
Résultats financiers	- 81	- 274
Attribution aux fonds de réserves	- 36 400	- 33 594
<b>Résultat net</b>	<b>624</b>	<b>22 330</b>

## ORGANE DE CONTRÔLE

BFid SA  
Rue du Rhône 3  
1920 Martigny

# De nouveaux **COLLABORATEURS**



## **Cindy Bétrisey**

Nous sommes ravis d'accueillir Cindy Bétrisey au sein de notre équipe depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023. Elle apporte une riche expérience professionnelle acquise lors de ses précédents postes à la Villa Flora et auprès des Toises.

Dotée d'un CAS en gestion d'équipe et conduite de projet et d'un second CAS en psychiatrie de l'adulte, Cindy a repris le poste de cheffe d'équipe au sein de notre structure. Dès son arrivée, Cindy s'est intégrée rapidement et avec aisance. Sa nature calme et posée, combinée à un sens de l'humour bien développé, contribuent à créer une atmosphère de travail harmonieuse et conviviale. Elle saura fédérer les équipes autour des objectifs communs et des projets à venir.



## **Roger Sievi**

Roger nous a rejoint en août 2023, collaborateur courageux qui a fait le choix audacieux d'intégrer une équipe entièrement féminine.

Après une expérience au guichet de la Poste suisse, Roger a repris des études dans le domaine social. Il a ensuite travaillé comme éducateur auprès de migrants et de jeunes en difficultés, ce qui lui a permis d'être dans l'accompagnement de personnes durant plusieurs années. Prêt à relever des défis, Roger embrasse une nouvelle aventure en tant qu'assistant social, d'autant plus qu'il assume une activité bilingue (FR/D) pour le bureau de Susten. Il se distingue par son enthousiasme contagieux et sa présence dynamique apportera une énergie nouvelle à notre équipe.



## **Gretel Bissig**

Gretel a rejoint notre équipe en juin 2023 avec une volonté de se former comme assistante sociale en emploi auprès de la HES-SO. Après une formation initiale d'assistante socio-éducative (ASE) et une expérience en home auprès de personnes âgées, elle a donc voulu poursuivre son développement professionnel.

De nature discrète, Gretel se distingue par sa grande conscience professionnelle. Elle aborde chaque tâche avec sérieux et dévouement, et sa contribution est toujours empreinte d'une implication profonde. Mettant un attrait particulier à la cohésion et l'harmonie de l'équipe, elle sera la première à proposer des sorties à ses collègues.

# TÉMOIGNAGE

## DE LA CHUTE À LA RENAISSANCE...

Je suis entré dans le monde du travail dès mon jeune âge à la campagne pour aider mes parents. Avec un CFC de cuisinier en poche et un certificat de cafetier-restaurateur, j'ai progressé dans divers domaines. J'ai été chef de cuisine, brigadier dans une entreprise de sécurité, responsable dans un bureau d'assurance et employé dans les pompes funèbres. En parallèle, j'ai également créé une société immobilière. Propriétaire de mon logement ainsi que d'autres biens, je gagnais bien ma vie tout en apportant mon soutien à ma famille.

Tout a commencé à basculer avec le changement de conditions bancaires et le refus d'un prêt quand j'en avais besoin. Les taux hypothécaires sont montés à 9%. J'ai dû vendre certains de mes biens à perte. Ensuite, j'ai tenté l'aventure d'un restaurant, mais la pandémie de Covid-19 a mis fin à mes espoirs et a aggravé mes problèmes financiers. J'ai perdu mon amie et j'ai trouvé malheureusement un autre associé : le Dieu Bacchus, ce qui me permettait simplement d'étouffer mes problèmes. Je me suis retrouvé sans abri.

J'avais trouvé une petite maison à louer dans les vignes, mais il fallait fournir des garanties. J'ai donc contacté Immo-Solidaire, une lueur d'espoir dans ma nuit noire. Cette

association m'a aidé sous conditions, entre autres, l'acceptation d'une mesure de curatelle. C'était un coup dur pour mon égo, mais avec le recul, je comprends que c'était nécessaire (une pensée pour ma curatrice avec qui je n'ai pas toujours été tendre). Actuellement, je fais des remplacements comme Chef de cuisine et me reconstruis pas à pas. C'est une nouvelle page de ma vie qui s'écrit.

Un regret : je n'ai jamais eu la chance d'entendre le mot «Papa».

Mon conseil : ne jamais mettre tous ses œufs dans le même panier.

Un immense merci à tous ceux qui m'ont soutenu.

*Thierry Alter*





**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](http://www.immo-solidaire.org)**

**Votre don compte !**



Virement bancaire



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