



ASSOCIATION IMMO-SOLIDAIRE

RAPPORT ANNUEL 2024

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

Message du Président

VERS UNE POLITIQUE DU LOGEMENT...

En 2024, un rapport de la HES-SO, commandité par le Conseil d'État, a dressé un état des lieux de la situation du logement en Valais. Il met en évidence plusieurs enjeux majeurs, dont certains recoupent les problématiques observées par notre association :

- Depuis 2020, le nombre de logements vacants a fortement diminué et devrait continuer à baisser en raison du ralentissement de la construction et de la croissance démographique soutenue du canton.
- Le coût du logement dépasse souvent 30% du revenu des ménages, atteignant même 40% pour les plus précaires. Selon l'Office fédéral du logement ; « une charge locative supérieure à 25 % peut compromettre la satisfaction d'autres besoins fondamentaux. »
- Les subventions fédérales (LCAP) ont été abrogées et sont arrivées à leur terme en fin d'année 2024. Ainsi, il n'existe plus d'immeubles subventionnés privant de nombreux habitant-es d'une aide précieuse pour alléger leur loyer.

Par ailleurs, un grand nombre de personnes vivent dans leur famille ou chez des ami-es car ils n'ont aucune solution de logement. Cette tranche de la population, qui n'est pas dans les registres de l'aide sociale mais qui vit une situation précaire, est invisibilisée.

Face à ces défis, notre association appelle à un engagement renforcé en faveur du logement à loyer modéré. Encourager la construction d'habitations à loyer modéré est essentiel et des mesures ciblées pourraient y contribuer. L'instauration d'une base légale en ce sens constituerait une avancée significative. Le canton du Valais pourrait jouer un rôle clé en favorisant les logements d'utilité publique dans les nouveaux projets immobiliers, via des incitations financières ou l'instauration de quotas sur les terrains en droit de superficie (DDP) et dans les zones d'intérêt général.



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 sont 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 ce début d'épargne.

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

Quelques **NOUVEAUTÉS...**

MISE EN PLACE D'UNE RC COLLECTIVE

Afin de garantir une couverture constante et éviter les ruptures d'assurance liées à des impayés, nous avons mis en place une assurance responsabilité civile (RC) collective pour l'ensemble de nos sous-locataires. Plutôt que de vérifier individuellement chaque contrat, le paiement de cette RC est désormais inclus dans le loyer, ce qui simplifie la gestion administrative et assure que chaque logement est couvert en permanence.

Ce dispositif nous permet de gagner un temps précieux dans le suivi des dossiers, tout en renforçant la sécurité et la tranquillité pour les locataires comme pour les bailleurs.



LE CERTIFICAT DE BONNES PRATIQUES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Malgré leur situation d'insolvabilité, de nombreux sous-locataires font preuve d'un comportement exemplaire, en payant leur loyer, entretenant leur logement et respectant leur voisinage.

Pour reconnaître ces efforts, nous souhaitons développer un nouveau dispositif : le certificat de bonnes pratiques locatives, délivré après cinq ans de sous-location. Ce document permettrait au locataire de reprendre le bail à son nom ou de faciliter la recherche d'un nouveau logement sans garantie de notre part.

Ce système valorise les parcours réussis, tout en nous permettant de libérer du temps de gestion pour accompagner de nouveaux ménages en situation précaire. Une campagne de sensibilisation sera lancée auprès des régies et bailleurs durant l'année 2025.

LE « SAVOIR-HABITER »

Depuis deux ans, nous menons un accompagnement socio-éducatif à domicile auprès des sous-locataires rencontrant des difficultés dans la gestion de leur logement. L'objectif est de prévenir les expulsions et favoriser le maintien dans le logement.

Ce travail aborde des thématiques essentielles : gestion des dégâts, hygiène, économies d'énergie, voisinage, sécurité, gestion des déchets, consommation (tabac, cannabis), animaux, aération/moisissures, ainsi que les démarches liées au bail.

Il s'agit de transmettre des savoir-faire qui ne vont pas de soi pour tout le monde, en instaurant un climat de confiance, respectueux et sans jugement. Pour éviter toute approche moralisatrice, nous avons construit une méthodologie collaborative valorisant les bénéfices concrets pour le locataire, dans une logique d'échange et de soutien psycho-social adapté au vécu de chacun.

Chiffres CLÉS

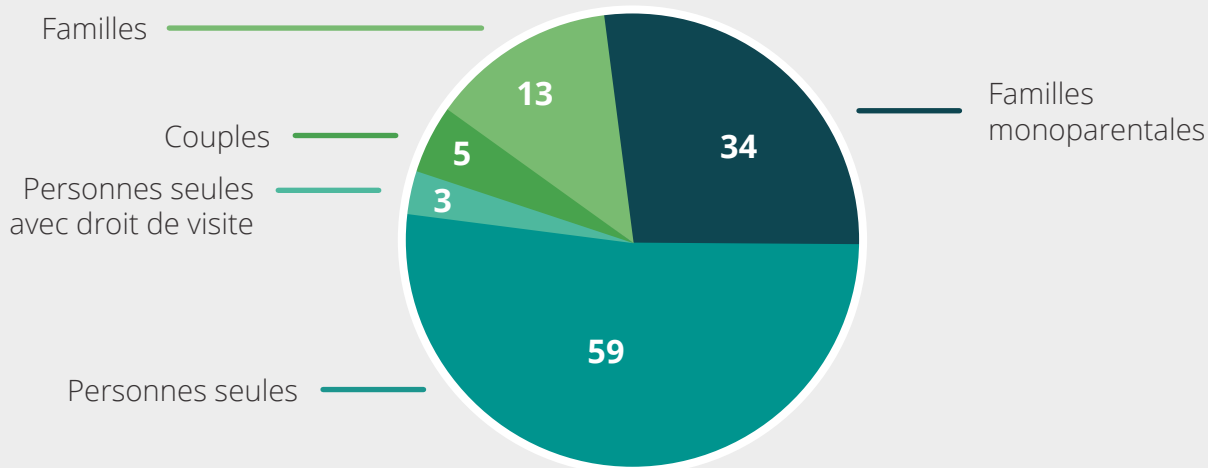
EVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES CES DERNIÈRES ANNÉES...



761 nouvelles demandes durant l'année 2024 ! L'association peine à répondre à l'ensemble des sollicitations, ce qui a conduit à la création d'une liste d'attente et à la nécessité de prioriser les dossiers. Malgré que le budget de la structure ait été quadruplé par le service de l'action sociale, l'augmentation des effectifs reste insuffisante et toujours en décalage avec la croissance des besoins.

- **167** dossiers instruits (dont 89 ont annulé le processus)
- **45** dossiers validés
- **16** dossiers refusés (après instruction)
- **163** qui ont trouvé une solution par eux-mêmes

31 
baux signés
en 2024



114 
logements dont
Immo-Solidaire est garant

141 adultes
et **88** enfants 
aidés

12 
femmes de
ménage engagées
(salaires versés 82'692.-)

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 (tablettes 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.

17

ménages au bénéfice d'un
abattement pour
CHF 55'730.-

Abattements de loyers octroyés	2022	2023	2024
Aide sociale / chômage / APG	3	1	2
Rentier AI et AVS (avec PC)	6	3	1
Working-Poor	11	14	14
Montant total octroyé	59'425.-	55'840.-	55'730.-
Entre 100.- et 199.- par mois	7	4	3
Entre 200.- et 299.-	2	2	3
Entre 300.- et 399.-	5	2	3
Entre 400.- et 500.-	6	10	8

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 2024

JANVIER

Mise en place d'une collaboration avec la Fondation « l'Artisane » à Monthey qui propose des logements à loyer modéré.

MARS

Mise à jour de certains processus, notamment le calcul d'attribution des abattements de loyer.
Rencontre avec certains députés pour débattre de la question d'une politique du logement.

MAI

Magali Carron, qui avait déjà fait un remplacement, rejoint l'équipe à 20% dans un premier temps pour continuer à 50% dès le mois de décembre.

JUILLET

Organisation d'un cocktail dinatoire avec présentation d'Immo-Solidaire et Investis-Toit auprès de la Raiffeisen Verbier.

SEPTEMBRE

Enquête d'un étudiant de la HES auprès de nos bénéficiaires sur les pratiques énergétiques des publics précaires.

NOVEMBRE

Organisation d'une journée de formation pour nos collaborateurs pour approfondir leurs connaissances des cotisations et rentes du 1^{er} pilier, 2^{ème} pilier, la rente-pont et les détails de calcul des prestations complémentaires.

FÉVRIER

Une collaboration est également construite avec la Fondation « Mon Foyer » sur Sion qui cherche à attribuer leurs logements à loyer modéré aux personnes nécessiteuses.

AVRIL

Restructuration du service d'entretien et amélioration des conditions de travail de notre personnel de ménage.

JUIN

Départ de Kerstin Bregy-Amstutz qui quitte une fonction de secrétaire pour se lancer dans l'accompagnement de personnes, l'équipe lui souhaite une belle suite professionnelle.

AOÛT

Marie-Luce Sarrasin complète l'équipe au secrétariat à 40% dès le mois d'août.

OCTOBRE

Mise en place d'une assurance RC collective pour les locataires d'Immo-Solidaire, intégrée au prix du loyer.

DÉCEMBRE

Conception de 2 petits films humoristiques sur « le savoir-habiter » et « le certificat de bonnes pratiques en matière de logement » en partenariat avec Benoit Schmid.

BILAN

Montants en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Actif	837 181	670 539
Actif circulant	615 081	427 539
Raiffeisen comptes de trésorerie	258 080	125 595
Raiffeisen comptes fonds de solidarité	35 397	27 108
Raiffeisen comptes fonds de réserve	56 572	44 191
Raiffeisen comptes garanties de loyers	232 302	206 365
Actifs de régularisation	32 730	24 280
Actif immobilisé	222 100	243 000
Prêt à la Fondation Investis-toit	220 000	240 000
Mobilier bureau Susten	1 300	1 600
Matériel informatique	800	1 400
Passif	837 181	670 539
Capitaux étrangers à court terme	396 979	256 677
Passifs de régularisation	161 695	59 705
Garanties de loyers	235 285	196 972
Dettes à long terme	220 000	220 000
Prêt maison hosp. du Gd-St-Bernard	220 000	220 000
Fonds de réserves et provisions	141 633	135 406
Fonds de solidarité à redistribuer	25 397	27 108
Fonds de réserves	80 236	72 298
Provision pertes sur arriérés de loyers	16 000	16 000
Provision déprédations appartements	20 000	20 000
Capitaux propres	78 569	58 456
Capital de l'association	57 832	57 831
Résultat reporté	624	22 330
Remboursement au Canton du Valais	- 624	- 22 330
Résultat de l'exercice	20 737	624

Compte de **RÉSULTAT**

Montants en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Produits d'exploitation	1 011 994	831 892
Abattements accordés Fondation de Denantou	55 730	55 840
Honoraires gestion et mandats	63 188	51 365
Recettes ménages	78 844	70 537
Subventions Etat du Valais	741 537	518 533
Cotisations et dons	10 122	5 599
Dons de la Fondation du Denantou	60 000	60 000
Dons de la Chaîne du Bonheur	2 900	67 720
Produits divers	119	2 298
Pertes sur clients, variation provision	- 446	-
Charges d'exploitation	946 871	794 786
Abattements accordés aux locataires	55 730	55 840
Charges de personnel	810 244	660 793
Charges de locaux	32 400	29 442
Entretien, réparation et remplacement	2 447	175
Charges de véhicules, déplacements	14 290	11 860
Assurances et taxes	331	158
Frais d'énergie	938	1 125
Frais de bureau et d'administration	25 711	22 753
Propagande et publicité	3 657	11 341
Autres charges d'exploitation	222	-
Amortissements	900	1 300
Résultat d'exploitation (EBIT)	65 123	37 106
Résultats financiers	114	- 81
Attribution aux fonds de réserves	- 44 500	- 36 400
Résultat net	20 737	624

ORGANE DE CONTRÔLE

BFid SA
Rue du Rhône 3
1920 Martigny

Nouvelles **COLLABORATRICES**



Marie-Luce Sarrasin

Nous avons eu le plaisir d'accueillir Marie-Luce Sarrasin au sein de l'équipe en mai 2024. Elle a débuté à 20% dans le cadre d'une phase d'intégration, avant de passer à 40% dès le 1er août.

Titulaire d'une maturité commerciale et d'une formation complémentaire USPI, Marie-Luce bénéficie de dix années d'expérience en tant que gérante d'immeubles en agence immobilière. Ses compétences solides et ses conseils avisés constituent un réel atout pour notre structure.

Rapidement intégrée, elle fait preuve d'un engagement remarquable, contribuant activement à l'optimisation de nos processus et à la mise à jour de nos pratiques. Toujours pertinente dans ses observations, elle apporte un regard neuf et constructif.

Animée par la volonté de donner du sens à son travail, elle s'investit pleinement dans sa mission et insuffle une belle énergie au sein de l'équipe.



Magali Carron

Educatrice spécialisée de formation, Magali Carron a acquis une solide expérience comme assistante sociale et curatrice. Elle avait déjà apporté un soutien précieux à notre équipe en 2023, lors d'un remplacement en période difficile. Son engagement, son efficacité et sa connaissance du terrain avaient alors été grandement appréciés. Elle a officiellement intégré l'équipe à 20 % en mai 2024, puis à 50 % dès décembre.

Dotée d'une grande capacité d'écoute et d'une empathie sincère, elle établit un lien de confiance fort avec les bénéficiaires. Elle agit toujours avec un sens aiguisé de l'équité, une réflexion fine sur les situations et une volonté constante de faire évoluer les accompagnements dans le respect des personnes.

Très sportive, Magali se distingue par son énergie communicative et son goût de l'aventure. Vélo plutôt que voiture, sans hésitation ! Elle nous inspire régulièrement avec ses récits de vacances en famille, parcourant les routes d'autres pays sur deux roues pendant des semaines.

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



FONDATION INVESTIS-TOIT : POUR DES LOYERS ABORDABLES...

Aujourd'hui, Immo-Solidaire est locataire de la majorité des logements qu'elle met à disposition. Cette situation limite considérablement sa marge de manœuvre pour proposer des loyers réellement adaptés aux revenus de ses bénéficiaires.

C'est dans ce contexte qu'est née la Fondation Investis-Toit avec pour objectif d'acquérir ses propres logements afin de garantir des loyers modérés, tout en poursuivant une vision solidaire du logement. En devenant propriétaire, la fondation pourra sortir certains logements du marché spéculatif et garantir des loyers accessibles sur le long terme, en cohérence avec les principes d'utilité publique et de durabilité énergétique.

En Valais, aucune véritable politique de soutien au logement abordable n'a été mise en place et les aides aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont inexistantes. Dans ce contexte, la Fondation Investis-Toit souhaite agir en développant, à son échelle, des projets qui répondent à des besoins concrets et urgents sur le terrain. Elle vise aussi à soutenir financièrement les activités d'Immo-Solidaire, en renforçant la pérennité du projet et en rendant possible de nouveaux accompagnements.

Encore jeune, la fondation est en phase de développement actif. Elle cherche aujourd'hui à construire des partenariats avec des communes, des donateurs ou des investisseurs sensibles à la cause du logement social.





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