



ASSOCIATION IMMO-SOLIDAIRE

RAPPORT ANNUEL 2025

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

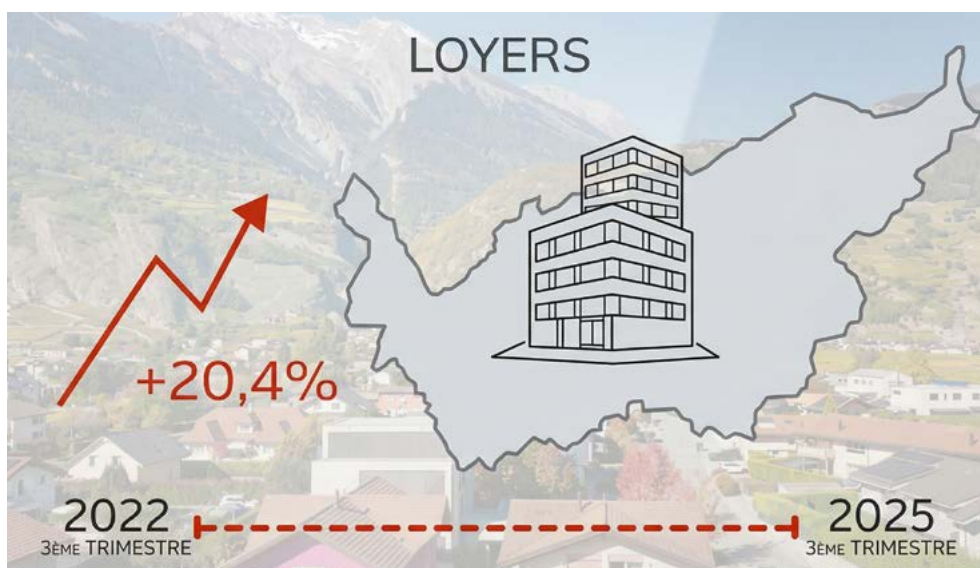
Message du Président | *Daniel Philippin*

ACCÈS AU LOGEMENT SOUS TENSION...



L'année 2025 aura marqué un tournant pour notre service. Pour la première fois, nous avons dépassé le seuil des 1'000 demandes d'accompagnement, un volume sans précédent dans l'histoire de notre activité. Avec les 14 collaborateurs actuellement en poste (8,3 EPT), il est devenu impossible de répondre à toutes les demandes. Cette situation nous a conduit à mettre en place un dispositif de tri et de priorisation des demandes, afin de concentrer nos interventions sur les situations les plus urgentes et vulnérables, dans un contexte où les besoins ne cessent de croître.

La pression exercée sur le marché du logement est certainement due à une combinaison de facteurs : le taux de logements vacants est passé de 2,4 % en 2020 à 1,18 %* en 2025 en Valais, traduisant un basculement rapide d'un marché relativement détendu vers une situation de pénurie. En parallèle, les loyers ont augmenté d'environ 20 %* en Valais entre 2021 et 2024, soit un rythme nettement supérieur à la moyenne suisse (10 % sur la même période).



Ces évolutions se font directement sentir dans notre travail quotidien : malgré la mise en place de garanties et d'un accompagnement dans les recherches de logements, il devient de plus en plus difficile pour nos bénéficiaires d'obtenir un appartement, même lorsqu'ils disposent de ressources stables et de garanties. Cette réalité touche particulièrement les personnes les plus vulnérables, pour qui l'accès à un logement devient un parcours toujours plus long et incertain.

* Sources : Office fédéral de la statistique (OFS)
et Office fédéral du logement (OFL)

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 un assistant social 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. »

TÉMOIGNAGE

TROUVER UN LOGEMENT : UN PARCOURS LONG ET ÉPROUVANT...

À 79 ans, je pensais pouvoir trouver un logement sans trop de difficultés. Ma situation était stable, sans poursuites, et je disposais d'un revenu régulier. Pourtant, ma recherche s'est révélée bien plus complexe que prévu...

Cette phase a duré plus d'un an et demi ! La première année, j'ai postulé sans avoir de garant et, par la suite, même avec la garantie d'Immo-Solidaire, il a fallu encore six mois de recherches. Au total, j'ai visité plus de cin-



Margaretha Irion, 79 ans

quante logements. Très souvent, les visites se déroulaient en présence de nombreux autres candidats, dans un contexte de forte concurrence. Malgré mon sérieux et ma motivation, les réponses ont été systématiquement négatives. Au fil du temps, ces refus répétés ont eu un impact important sur mon moral. L'accumulation de réponses négatives a progressivement entamé ma confiance et ma motivation, au point que je n'avais parfois même plus l'énergie de me rendre aux visites. Je me suis interrogée sur les raisons de ces échecs : mon âge constituait-il un obstacle ? Le manque de logements était-il en cause ? Autant de questions restées sans réponse.

Ce n'est qu'après ce long parcours que j'ai finalement pu accéder à un logement, grâce à une garantie apportée par l'association. Je

suis aujourd'hui profondément reconnaissante pour cet accompagnement, qui m'a permis de retrouver un logement sûr et stable, un vrai « chez moi », un espace qui me protège et me redonne confiance.

UNE RÉALITÉ SOUVENT INVISIBLE

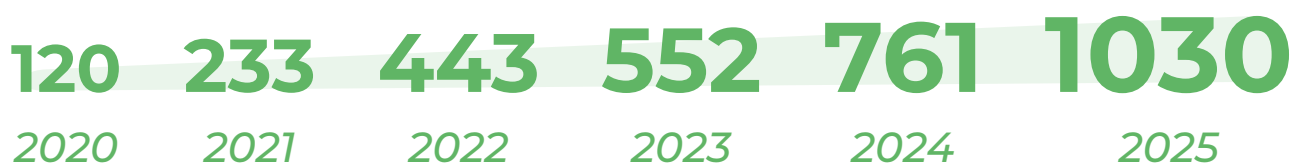
Cette situation illustre une réalité plus large : de nombreuses personnes âgées rencontrent des difficultés d'accès au logement, même lorsque leurs finances sont stables et leur comportement responsable.

En effet, même sans poursuites, certaines personnes sont considérées comme insolubles en raison de revenus jugés insuffisants. Par ailleurs, les revenus issus du premier pilier (AVS/AI), pourtant essentiels pour les rentiers, ne sont souvent pas pris en compte dans l'analyse des dossiers, car ils sont insaisissables. Seuls les revenus complémentaires (deuxième ou troisième pilier) sont retenus, ce qui peut pénaliser une grande partie des personnes retraitées.

Ainsi, de nombreux seniors se retrouvent dans une situation paradoxale : financièrement stables, mais malgré tout exclus du marché du logement.

Chiffres CLÉS

EVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES CES DERNIÈRES ANNÉES...



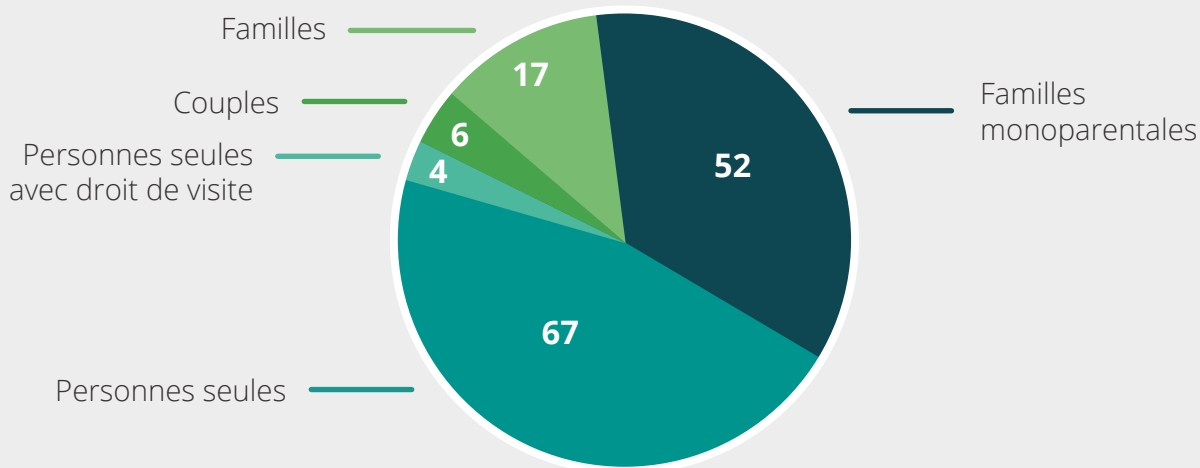
1'030 nouvelles demandes durant l'année 2025 ! Un nouveau seuil qui a été dépassé... L'augmentation des effectifs reste insuffisante et toujours en décalage avec la croissance des besoins. Malheureusement le temps d'attente avant de pouvoir obtenir un RDV reste conséquent et nous ne pouvons pas intervenir pour tous. Un système de tri par urgence et priorité a été mis en place.

- 256 dossiers instruits
- 76 dossiers validés
- 29 dossiers refusés (après instruction)
- 191 qui ont trouvé une solution par eux-mêmes

35



baux signés
en 2025



146



logements dont
Immo-Solidaire est garant

178

adultes
et

133

enfants



aidés

11



femmes de
ménage engagées
(salaires versés 104'254.-)

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 (tableaux 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 71'515.-

| Abattements de loyers octroyés | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Aide sociale / chômage / APG | 1 | 2 | 5 |
| Rentier AI et AVS (avec PC) | 3 | 1 | 0 |
| Working-Poor | 14 | 14 | 15 |
| Montant total octroyé | 55'840.- | 55'730.- | 71'515.- |
| Entre 100.- et 199.- par mois | 4 | 3 | 4 |
| Entre 200.- et 299.- | 2 | 3 | 1 |
| Entre 300.- et 399.- | 2 | 3 | 3 |
| Entre 400.- et 500.- | 10 | 8 | 12 |

DES RECHERCHES DE FONDS REDISTRIBUÉS

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 2025

JANVIER

Mise en place d'une RC collective couvrant l'ensemble des bénéficiaires, en remplacement des assurances individuelles souvent inexistantes. Le coût de la prime est désormais intégré au loyer.

MARS

Intervention de notre directrice dans le cadre des journées nationales de la CSIAS à Bienne pour présenter Immo-Solidaire.

MAI

Création d'un groupe de travail visant à identifier des pistes de solution et formuler des propositions en matière de politique du logement.

Présentation d'Immo-Solidaire lors de l'AG de la CIV (Chambre Immobilière Valais)

JUILLET

Organisation d'une conférence dans le cadre du Verbier Festival sur le thème : « *Le défi du logement : crise ou opportunité d'investissement ?* »

SEPTEMBRE

Création d'un groupe en Valais réunissant coopératives de logements et fondations afin de renforcer les synergies et faire remonter les besoins.

NOVEMBRE

Prospection de divers programmes de gestion immobilière pour automatiser la comptabilité et le suivi des loyers.

FÉVRIER

Trois nouveaux collaborateurs rejoignent l'équipe :

- Adam Voutaz (assistant social, 60%)
- Anne Chumpitaz (assistante sociale, 50%)
- Carine Bertuchoz (secrétaire, 50%)

AVRIL

Accompagnement de personnes sinistrées suite aux intempéries à Sierre, avec un soutien au relogement. Projet financé par la Chaîne du Bonheur (février à juillet).

JUIN

Nicolas Mettan rejoint le comité. Ancien président de commune et ancien chef du service cantonal du développement territorial, il apporte une expertise précieuse en matière de politique du logement.

AOÛT

Création de « Faustine », œuvre destinée à soutenir la levée de fonds pour un premier immeuble à loyers modérés.

OCTOBRE

Préparation des Journées valaisannes du logement avec la HES-SO Valais-Wallis (programme et coordination des intervenants).

DÉCEMBRE

Mise en place d'un CRM pour le traitement des demandes via un formulaire en ligne, permettant une priorisation et un suivi statistique automatisé.

BILAN

| Montants en CHF | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|----------------|----------------|
| Actif | 854 884 | 837 181 |
| Actif circulant | 653 384 | 615 081 |
| Raiffeisen comptes de trésorerie | 105 673 | 258 080 |
| Raiffeisen comptes fonds de solidarité | 23 789 | 35 397 |
| Raiffeisen comptes fonds de réserve | 80 224 | 56 572 |
| Raiffeisen comptes garanties de loyers | 300 379 | 232 302 |
| Actifs de régularisation | 143 319 | 32 730 |
| Actif immobilisé | 201 500 | 222 100 |
| Prêt à la Fondation Investis-toit | 200 000 | 220 000 |
| Mobilier bureau Susten | 1 000 | 1 300 |
| Matériel informatique | 500 | 800 |
| Passif | 854 884 | 837 181 |
| Capitaux étrangers à court terme | 446 898 | 396 979 |
| Passifs de régularisation | 167 981 | 161 695 |
| Garanties de loyers | 278 917 | 235 285 |
| Dettes à long terme | 200 000 | 220 000 |
| Prêt maison hosp. du Gd-St-Bernard | 200 000 | 220 000 |
| Fonds de réserves et provisions | 140 013 | 141 633 |
| Fonds de solidarité à redistribuer | 23 789 | 25 397 |
| Fonds de réserves | 80 224 | 80 236 |
| Provision pertes sur arriérés de loyers | 16 000 | 16 000 |
| Provision déprédations appartements | 20 000 | 20 000 |
| Capitaux propres | 67 973 | 78 569 |
| Capital de l'association | 57 832 | 57 832 |
| Résultat reporté | 20 737 | 624 |
| Remboursement au Canton du Valais | - 20 737 | - 624 |
| Résultat de l'exercice | 10 141 | 20 737 |

Compte de RÉSULTAT

| Montants en CHF | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------------------|------------------|
| Produits d'exploitation | 1 212 536 | 1 011 994 |
| Abattements accordés Fondation de Denantou | 71 015 | 55 730 |
| Honoraires gestion et mandats | 76 476 | 63 188 |
| Recettes ménages | 63 357 | 78 844 |
| Subventions Etat du Valais | 741 537 | 741 537 |
| Cotisations et dons | 5 228 | 10 122 |
| Dons de la Fondation du Denantou | 60 000 | 60 000 |
| Dons de la Chaîne du Bonheur | 191 450 | 2 900 |
| Produits divers | 5 517 | 119 |
| Pertes sur clients, variation provision | - 2 045 | - 446 |
| Charges d'exploitation | 1 202 260 | 946 871 |
| Abattements accordés aux locataires | 71 015 | 55 730 |
| Charges de personnel | 1 020 315 | 810 244 |
| Charges de locaux | 34 941 | 32 400 |
| Entretien, réparation et remplacement | - | 2 447 |
| Charges de véhicules, déplacements | 15 954 | 14 290 |
| Assurances et taxes | - 459 | 331 |
| Frais d'énergie | 982 | 938 |
| Frais de bureau et d'administration | 54 472 | 25 711 |
| Propagande et publicité | 4 440 | 3 657 |
| Autres charges d'exploitation | - | 222 |
| Amortissements | 600 | 900 |
| Résultat d'exploitation (EBIT) | 10 277 | 65 123 |
| Résultats financiers | - 136 | 114 |
| Attribution aux fonds de réserves | - | - 44 500 |
| Résultat net | 10 141 | 20 737 |

ORGANE DE CONTRÔLE

BFid SA
Rue du Rhône 3
1920 Martigny

Nouveaux **COLLABORATEURS**



Carine Bertuchoz

Nous avons eu le plaisir d'accueillir Carine Bertuchoz au sein de l'équipe en février 2025, en tant que secrétaire à 50 %.

Forte d'une solide expérience dans le domaine bancaire, elle se distingue par sa rigueur, son efficacité et sa fiabilité. Active sur nos deux sites de Martigny et de Susten, elle fait le lien entre les deux bureaux, facilitant la circulation des informations et des documents. Elle s'est par ailleurs très rapidement familiarisée avec les spécificités du droit du bail et de la gestion immobilière, et s'est intégrée avec aisance dans le fonctionnement de l'équipe.



Adam Voutaz

Assistant social de formation, Adam a longtemps travaillé dans le domaine de l'asile avant de rejoindre notre équipe. Cette expérience lui a permis d'acquérir un solide bagage dans le domaine de l'aide au logement, puisque cette tâche faisait également partie de son précédent cahier des charges.

Engagé en février 2025, il se distingue par sa personnalité chaleureuse, son ouverture et son sens de l'écoute. Doté de bonnes capacités de médiation, il contribue à instaurer un climat de confiance avec les bénéficiaires et les partenaires. Sa présence apporte également une mixité bienvenue au sein d'une équipe majoritairement féminine.



Anne Chumpitaz

Anne nous a aussi rejoints en février 2025, dans un premier temps pour soutenir les familles sinistrées par les intempéries de Sierre (crue du Rhône). Elle apporte une grande expertise grâce à 23 ans d'expérience auprès des requérants d'asile. Toujours pertinente, serviable et bienveillante, Anne est une personne calme et enthousiaste, capable d'apporter des réponses éclairées à toutes les situations.

À côté de son engagement à 50 % chez Immo-Solidaire, elle enseigne à la HES et accompagne de nombreux étudiants et stagiaires, elle a ainsi contribué à former plusieurs générations d'assistants sociaux.

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



investis-toit

LE DÉFI DU LOGEMENT : SENSIBILISER ET MOBILISER...

Le 29 juillet 2025, dans le cadre du Verbier Festival, Investis-Toit a coorganisé avec le soutien de Everbluelife Fondation, un événement dédié à une question centrale : *Le défi du logement - crise ou opportunité d'investissement ?* Cette rencontre a permis de croiser les regards d'acteurs politiques, sociaux et économiques autour des enjeux du logement en Valais. À travers les différentes interventions, l'objectif était de montrer qu'engagement social et investissements responsables peuvent se rejoindre, et qu'il est possible de développer des solutions concrètes pour répondre à la pénurie de logements abordables.

Créée spécialement pour cette occasion par l'artiste valaisanne Aude Maret et financée par Everbluelife Fondation, Faustine incarne la solidarité et l'engagement en faveur d'un logement accessible à tous. Pensée comme un symbole fort, cette œuvre d'art sera présentée lors de différents événements afin de sensibiliser et mobiliser autour du projet d'Immo-Solidaire. Elle accompagnera notamment les démarches de levée de fonds destinées à la réalisation d'un premier immeuble à loyers modérés.



UNE ŒUVRE D'ART INSPIRANTE AU CŒUR D'UN PROJET PORTEUR DE SENS

Le projet met en scène une femme assise dans une maison sur pilotis aux lignes simples. Les quatre pilotis symbolisent les donateurs, piliers essentiels qui soutiennent la maison et permettent aux bénéficiaires d'accéder à un logement.

La femme se nomme Faustine, ce qui signifie « heureuse, favorisée ». Elle représente les bénéficiaires. Elle tient dans ses mains une clé, symbole de son avenir et de l'opportunité offerte grâce à la solidarité.





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