



Rapport d'activité 2013

Table des matières

I.	Mot du président	3
II.	Présentation	4
1.	Introduction	4
2.	La Fondation	4
3.	Le Conseil de Fondation	4
4.	L'équipe	5
III.	Les principales activités	5
1.	La prise en charge des bénéficiaires	5
-	Les objectifs	5
-	Les prestations	5
-	A qui sont destinées les prestations de la Fondation	7
-	Les modalités du suivi social dans un logement Apollo	7
2.	Les relations avec les gérances	7
3.	Les collaborations institutionnelles	8
4.	La promotion de la Fondation	8
5.	Le rôle d'expert dans le domaine de l'accès et du maintien au logement	9
6.	Le rôle social d'Apollo dans la formation professionnelle	10
IV.	Le suivi des bénéficiaires, données chiffrées	11
V.	Situation individuelle et sociale des bénéficiaires de logements Apollo	14
VI.	Conclusion et perspectives 2014	15
VII.	Comptes d'exploitation 2013	16
VIII.	Annexes	17
1.	Glossaire	17
2.	Les prestations	18
o	Comptoirs du logement	
o	Relogement	
o	Maintien	
o	Suivi social dans le logement	
3.	Les gérances	22
4.	Présentation du suivi social de situations de bénéficiaires logeant dans un appartement dont le bail est au nom d'Apollo.	23

I. Mot du Président

Chaque année, j'ai le secret espoir de pouvoir affirmer que la problématique de l'accès au logement est réglée ou tout au moins en passe de l'être. Malheureusement, force est de constater que la situation ne change pas et qu'aucun signe d'amélioration n'est visible à l'horizon.

Accéder à un logement est, aujourd'hui, devenu complexe pour tous. Le moindre accro sur son dossier peut rendre cela insoluble. Dans ce contexte, l'action de la Fondation Apollo est primordiale et permet de limiter les coûts sociaux, à long terme, liés au « mal logement ». Le logement, avoir un toit, dormir en sécurité, pouvoir se reposer est et reste un besoin, si ce n'est primo-fondamental, fondamental. Avoir un logement digne puis avoir un logement adapté à sa situation (handicap, divorce, ...) permet d'envisager l'avenir, de se projeter à moyen et long terme.

C'est pourquoi la Fondation Apollo base son action sur l'universalité de l'accès à ses prestations. Le bilan social effectué est le garant d'une prise en charge optimum basée sur un faisceau de conditions. Ainsi, la structure du revenu n'est pas/n'est plus le seul facteur conduisant à un soutien d'Apollo.

Les initiatives cantonales et communales devant amener une détente du marché immobilier tardent à montrer leurs effets ; faut-il en attendre ? Que penser de l'explosion des pancartes « haut standing », que cela soit pour le marché de la location ou le marché de la vente ? Finalement, faut-il voir un nivellement par le haut ? Le « haut standing » devient-il la norme ? Cette norme permet-elle de répondre aux besoins de toute la population ? J'en doute. Si l'on peut se réjouir de l'augmentation des constructions, nous nous préparons un nouveau problème : une offre en déséquilibre avec les besoins. L'utilité de la Fondation Apollo est plus que toujours d'actualité mais de nouvelles prestations vont devoir être envisagées ; logements communautaires, cautionnement social et solidaire, notamment.

Pour 2014, Apollo mise sur une amélioration de ses prestations et une augmentation de son nombre de partenariats. La création de nouvelles prestations doit permettre de continuer à répondre aux besoins de plus en plus complexes de nos bénéficiaires.

Lionel Girardin, Président



II. Présentation

1. Introduction

Après trois ans d'activité, la pertinence d'une structure telle qu'Apollo est maintenant reconnue tant par les milieux politiques ou sociaux qu'institutionnels.

Nous conseillons près de 400 foyers par année, de manière individuelle ou collective lors de nos comptoirs du logement. 52 logements sont au nom de la Fondation.

Nous avons consolidé nos liens avec les gérances et avons entamé nos démarches de glissement de baux au nom des locataires.

2013 a vu la mise en place d'une nouvelle formule des Assises du logement. Plus ambitieuse, s'adaptant à la demande des partenaires, elle a remporté un large succès.

Nous avons été sollicités pour rédiger des articles sur la problématique de l'accès au logement. Nous nous sommes exprimés à plusieurs reprises lors de Forums ou groupes de professionnels, au niveau cantonal et fédéral.

Nous avons répondu à un appel d'offre du canton concernant la mise en place d'un projet cantonal d'appui au logement. Plusieurs communes du canton ont souhaité bénéficier de notre expertise et mettre en place un partenariat avec la Fondation. C'est le cas notamment de Montreux, commune avec laquelle nous allons démarrer une collaboration en 2014.

2. La Fondation

Apollo est une structure dont la forme juridique est celle d'une Fondation d'intérêt public. Lors de sa création, elle a été financée à parts égales par la Commune de Vevey et par le SPAS¹. Une partie des financements a été consacrée à la constitution d'un « fonds de rénovation » afin de permettre la remise en état rapide d'un logement en cas de dégâts causés par un locataire.

Relevons encore que les habitants de La Tour-de-Peilz, depuis 2012, bénéficient des prestations de notre Fondation.

3. Le conseil de Fondation

Le Conseil de Fondation est composé de 5 membres :

Membres issus du milieu économique :

- Lionel Girardin, Directeur administratif adjoint PMU, Président
- Sébastien Cornuz, Directeur Gérance Domicim, Montreux, Vice-président
- Henri-Louis Moret, Directeur adjoint de l'UBS de Vevey.

¹ Abréviations dans le glossaire en annexe

Membres issus des milieux politiques et institutionnels :

- Annick Vuarnoz, Municipale, Direction des affaires sociales et familiales de Vevey
- Christophe Gerber, Chef de Service de la Direction des Affaires sociales et familiales de la Commune de Vevey, Secrétaire
- Gilles Altermath, Chef de Service de la Direction des Finances de Vevey

4. L'équipe

L'équipe est composée de quatre professionnels :

- Rachèle Féret, responsable de la Fondation à 80 %
- Séverine Weber, travailleuse sociale à 80 %
- Gioacchino Peroni, travailleur social à 80 %
- Patricia Pilet, assistante administrative à 70%

III. Les principales activités

1. La prise en charge des bénéficiaires

Les objectifs

La Fondation a pour objectifs d'aider des personnes qui connaissent, pour des raisons financières ou sociales, des difficultés à trouver et/ou à conserver un logement stable. Il s'agit d'offrir un soutien et des conseils à des personnes en recherche de logement. L'accompagnement a pour but de favoriser l'acquisition de compétences afin de renforcer la capacité des bénéficiaires à trouver un logement ou à maintenir un habitat stable. Un des moyens est la possibilité de prendre des baux au nom de la Fondation, assortis d'un contrat de collaboration d'une durée variable en fonction de la situation des bénéficiaires. La Fondation veille à ce que le loyer soit payé et assure le suivi social des locataires. En collaboration avec le réseau social régional et par des entretiens réguliers, le suivi vise à travailler avec les bénéficiaires les comportements qui pourraient entraver la prise d'un bail ou conduire à une expulsion. Il s'attache également à mettre en place une gestion autonome du budget et à soutenir la réinsertion sociale et professionnelle. L'objectif est d'améliorer la situation du bénéficiaire afin de lui permettre d'obtenir le bail de son logement à son propre nom.

Les prestations²

La prise en charge Apollo comporte trois prestations principales :

- **Les comptoirs du logement**
- **La prestation de relogement**
- **La prestation de maintien dans le logement en cas de risque d'expulsion.**

² Les fiches techniques des principales prestations sont décrites en annexe.

Nous décrivons ici principalement les comptoirs du logement.

Depuis notre création nous avons apporté une attention particulière au soutien et à l'accompagnement des personnes qui ne bénéficient pas de nos prestations de relogement. À la lumière des demandes croissantes, pour lesquelles l'obtention d'un bail au nom de la fondation n'est pas envisageable, ni souhaitable de la part du demandeur soucieux de garder son autonomie, il s'imposait de structurer des permanences leur permettant d'accéder à un suivi visant à augmenter leurs chances d'obtenir un bail à leur nom.

Les comptoirs du logement ont donc comme public toute personne connaissant des difficultés d'accès au logement. Cette prestation est proposée aux demandeurs, indifféremment de leur commune de domicile. Nous accueillons une moyenne de 20 personnes par semaine lors de nos deux permanences hebdomadaires (lundi 15h-17h ; jeudi 10h-12h).

Nos comptoirs ont ainsi pour objectif de mettre à disposition les supports et les outils nécessaires à la recherche d'un logement. Il s'agit de favoriser l'acquisition de compétences afin de renforcer leurs possibilités à trouver un logement. Concrètement, nous mettons à disposition une salle ouverte deux demi-journées par semaine avec un accès à internet et aux différents supports d'offres. Nos usagers peuvent utiliser des tablettes informatiques, qu'un don de la Loterie Romande nous a permis d'acquérir. Des listes d'appartements disponibles sur le marché immobilier sont régulièrement imprimées. Les fiches d'inscription des différentes agences immobilières sont également mises à disposition.

Dans cet espace convivial, nos usagers peuvent faire leurs recherches, échanger leurs expériences, pour ensuite s'adresser aux travailleurs sociaux qui pourront les recevoir dans leurs bureaux pour des questions plus précises et personnelles, lesquelles requièrent un espace réservé et confidentiel.

Il s'agit aussi d'un espace où le lien peut se construire au-delà des impératifs d'efficience/efficacité. Dans ce sens, nous avons un rôle d'écoute, d'apaisement du conflit social, qui émerge régulièrement dans les discours de nos usagers en termes d'injustice et d'inégalités de traitement de la part des institutions (qu'elles soient publiques ou privées).

L'encadrement est assuré par des travailleurs sociaux. Ces professionnels ont un rôle d'accompagnement dans la constitution d'un dossier d'inscription et dans la préparation des visites d'appartements. En fonction de la fréquence et la régularité des passages des usagers aux permanences et de leur implication dans les démarches administratives ayant pour finalité l'amélioration de leur situation, nous pouvons également soutenir leurs candidatures auprès des gérances immobilières avec lesquelles nous collaborons. Le but étant d'apporter des arguments qui puissent consolider la présentation de dossiers perçus comme « lacunaires » par les gérances.

Consolidation et perspectives

À partir du 1^{er} septembre 2013 nous avons engagé un nouveau collaborateur en tant que travailleur social, M. Gioacchino Peroni, afin de répondre aux sollicitations croissantes que nous recevons de la part de la population de la Riviera, des instances politiques, ainsi que

des partenaires du réseau. Nous envisageons pour l'horizon 2014, l'engagement d'un stagiaire en appui aux travailleurs sociaux déjà à l'œuvre.

Il devient difficile d'aménager les espaces à notre disposition de sorte à répondre convenablement aux sollicitations croissantes, en termes d'accueil et de traitement confidentiel des données, c'est pourquoi nous nous préparons à investir des nouveaux locaux, dès que possible.

A qui sont destinées les prestations de la Fondation ?

Notre spécificité consiste dans l'universalité de l'accès à nos prestations. Elles s'adressent à toute personne quelles que soient la composition de la cellule familiale et la structure des revenus.

Les comptoirs du logement s'adressent à toute personne en recherche d'appartement, rencontrant des difficultés d'accès au logement.

Les prestations de relogement sont destinées à des personnes et familles sans logement, dans un appartement inadéquat ou menacées d'expulsion.

Le domicile légal de ces personnes doit être situé à Vevey ou dans une commune signataire de nos contrats de prestation, idéalement depuis 2 ans.

Elles sont de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis de séjour B ou C.

Les modalités du suivi social dans un logement Apollo³

Le suivi est individualisé, adapté aux besoins et aux capacités des bénéficiaires. L'objectif est d'améliorer la situation du bénéficiaire pour lui permettre d'obtenir un bail à son nom. Par des entretiens réguliers, le suivi vise à réguler les facteurs qui pourraient entraver la mise à disposition d'un appartement ou conduire à une expulsion. Il s'attache à mettre en place une gestion du budget autonome et responsable et d'acquérir et développer des compétences sociales et personnelles pour vivre en location.

L'accompagnement à domicile prend fin lorsque le bénéficiaire a retrouvé une situation stable au niveau du logement et qu'un bail a pu être signé à son nom.

2. Les relations avec les gérances⁴

Les gérances sont nos partenaires privilégiés. Notre visibilité doit être claire dans nos pratiques et nos prestations.

Les baux que nous avons signés ont été obtenus auprès de 16 gérances implantées sur la Riviera et Lausanne, ainsi que deux propriétaires privés.

La Fondation n'avance pas de garanties de loyer, car cela aurait pour conséquence d'immobiliser de l'argent de l'Etat. Les gérances acceptent des lettres de garantie de la Fondation. En effet, nous garantissons les paiements des loyers mais également les éventuels travaux de remise en état.

³ Les modalités de suivi en appartement sont décrites en annexe

⁴ Les partenariats avec les gérances figurent en annexe

3. Les collaborations institutionnelles

Nous relevons que les collaborations institutionnelles sont fondamentales au bon déroulement du suivi à domicile de nos bénéficiaires. Nous collaborons de manière soutenue avec les structures médicosociales de la région.

Nous participons également à un *groupe de travail logement* cantonal, initié par le SPAS. Il s'agit d'une plateforme d'échanges et de réflexions qui réunit les responsables des structures spécialisées dans le logement à caractère social. Ces séances nous permettent de partager notre expérience de terrain tout en enrichissant nos perspectives par des pratiques différentes. Ce groupe travaille en relation avec les autorités cantonales et communales dans le but d'orienter les politiques du logement et préavisier sur les nouveaux projets.

4. La promotion de la Fondation Apollo

Les Assises du logement 2013

Visibilisation de la question sociale et dialogue entre les différents acteurs sociaux

Le consensus autour des problématiques de l'accès au logement induit un intérêt marqué de la part des professionnels concernés, du monde politique et de la presse. Il nous a paru important de questionner ce consensus non en tant qu'évidence, mais par le biais des pratiques des différents acteurs en jeu, comme par l'émergence de nouvelles formes de travail social. C'est pourquoi, dès la création d'Apollo, est apparue la volonté de mettre sur pied une journée de réflexions, d'échanges et de rencontres entre les principaux acteurs agissant dans le domaine du logement.

En 2013, les 3^{èmes} Assises du logement ont réuni près de 130 participants. Placée sous le thème « Penser le logement autrement », la manifestation a réuni des professionnels du domaine social et médical, des administrations, des milieux politiques et de l'immobilier durant une journée, le 21 novembre au Montreux Music and Convention Center (2M2C).

La manifestation comportait une matinée réservée aux professionnels, avec au programme, trois ateliers à thème. Trois grandes thématiques ont été traitées au cours des ateliers par des intervenants provenant de différents univers professionnels.

- *Précarité du logement et impacts sur la santé.* Intervenant Dr. Francis Vu, chef de clinique à la Policlinique Médicale Universitaire de Lausanne
- *Dettes et accès au logement.* Intervenante Anne-Marie Cothureau, assistante sociale spécialisée dans les questions d'endettement à Caritas Vevey
- *Les procédures d'expulsion.* Intervenant Laurent Duvanel, greffier de référence au Tribunal des Baux du Canton Vaud

Ouverte à tout public, la deuxième partie de journée était consacrée à trois conférences :

- La première, pivotant autour d'un nouveau modèle de prise en charge étatisée de la précarité vis-à-vis du logement (le Housing First), présentée par le délégué interministériel chargé de la question du logement en France, M. le Préfet Alain Régnier,
- La deuxième, basée sur des recherches académiques de terrain menées depuis une vingtaine d'années par le PhD Olivier Schmid sur l'ensemble des institutions romandes traitant de la question d'accès au logement pour des populations fragilisées,
- La troisième, tenue par Mme Emmanuelle Garcia N'Diaye, cheffe de l'Unité Logement du Service social de la Ville de Lausanne et par M. Emmanuel Laurent, chef des Prestations Spécialisées du même service, portait sur les réponses institutionnalisées de la Ville de Lausanne dans un contexte de forte pénurie de logements (appartements communautaires ; logements modulaires).

Pour notre Fondation, il s'agissait aussi d'une occasion de souder les partenariats, d'en fonder de nouveaux et d'entendre des retours critiques sur la perception de notre action. Les 4^{èmes} Assises du Logement sont déjà en préparation. Elles se tiendront le jeudi 27 novembre 2014 au 2M2C.

5. Le rôle d'expert dans le domaine de l'accès et du maintien au logement

Les nombreuses sollicitations dont nous avons fait l'objet témoignent de la pertinence de notre action. Notre spécificité, qui nous conduit à intervenir auprès de personnes aux situations sociales très diverses, ainsi que notre expérience, nous permettent aujourd'hui de nous exprimer en tant qu'expert et d'apporter notre vision et nos conseils.

En 2013, nous sommes intervenus dans toutes les régions du canton. Dans l'Ouest, cette année, le Forum social de la Côte avait pour thème la problématique de l'accès au logement et nous avons été invités à participer à la table ronde organisée sur le sujet.

Dans le Nord, des « Café-Contact » entre professionnels du social sont organisés à Yverdon, et nous sommes intervenus pour présenter la Fondation et ses activités.

Dans l'Est, la commune d'Aigle, représentée par sa Municipalité, nous a invités afin de présenter nos activités et nous mettrons en place un contrat de prestations avec cette commune pour 2015.

D'autres communes nous ont sollicités pour des conseils ou une présentation. C'est le cas de Bussigny, qui s'intéresse à nos prestations, ainsi que Renens et Rolle.

Au niveau cantonal, nous avons reçu la visite de la sous-commission de gestion du Grand Conseil Vaudois, à qui nous avons décrit nos prestations et avons fait part de nos projets d'avenir.

D'autre part, le SPAS réfléchit à un projet cantonal global de mesures d'accès et de maintien au logement destinées aux personnes en difficulté sociale. Nous avons participé à de nombreuses séances de réflexion et avons répondu à l'appel d'offre du canton en proposant un projet d'antennes Apollo dans différentes régions. Une réponse du canton devrait intervenir en 2014.

Pour finir, la Commune de Montreux souhaite faire bénéficier ses habitants des prestations de la Fondation. La décision politique a été prise en avril 2014 et nous allons débiter notre partenariat dès à présent. De plus, la Commune envisage de mettre en gestion par la Fondation une grande maison sur la commune de Clarens. Nous leur avons soumis un projet de logements communautaires à vocation socioéducatifs.

Fortement liée aux prestations de la Fondation, cette maison devrait permettre d'héberger sur une période déterminée des personnes sans logement et les amener à mettre en place des démarches en vue d'une plus grande autonomie et la prise d'un logement stable.

6. Le rôle social d'Apollo dans la formation professionnelle

Sollicités par l'OSEO (Œuvre Suisse d'Entraide Ouvrière), nous avons souhaité pouvoir accueillir des personnes au chômage, intéressées à se former dans le travail social, dans le cadre d'un PET (programme d'emploi temporaire). L'objectif du programme, pour le stagiaire, est d'acquérir une expérience professionnelle ainsi que de développer des compétences afin de se réinsérer dans le monde du travail. Dans ce contexte, nous avons accueilli Gioacchino Peroni, travailleur social, depuis le mois de mars 2013. Nous avons engagé ce dernier en septembre 2013. Nous envisageons de reconduire cette mesure en 2014, pour un poste administratif.

IV. Le suivi des bénéficiaires, données chiffrées

Comme l'année précédente, la demande initiale des personnes venues en demande d'admission est de trouver un nouveau logement.

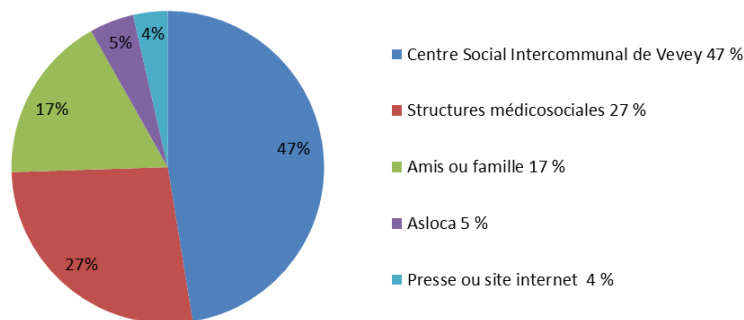
En 2013, nous avons rencontré 196 personnes ou familles en recherche de logement.

- 42 d'entre elles proviennent de la Tour-de-Peilz
- 154 sont domiciliées à Vevey

Durant nos séances d'informations collectives, qui ont débuté en mars 2013, nous avons reçu 98 personnes.

Les personnes reçues en demande d'admission sont orientées principalement par les partenaires du réseau social. Toutefois, certaines sont orientées par des connaissances. La visibilité médiatique de la Fondation nous amène également des demandes.

Les personnes reçues ont été orientées par :



Les appartements Apollo

Depuis le début de nos activités, en 2011, nous comptabilisons 52 appartements dont le bail est au nom de la Fondation Apollo.

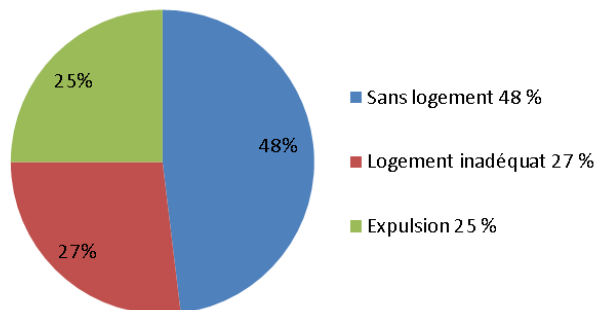
Durant l'année 2013, nous avons contracté 8 baux au nom de la Fondation Apollo et mis en place un suivi social pour les occupants de nos appartements.

- 6 logements sont des situations de relogement.
- 2 logements ont pu être obtenus afin d'éviter l'expulsion des locataires.

Mentionnons qu'en 2013 près de 70 personnes ou familles qui bénéficient de nos conseils et qui fréquentent les Comptoirs du logement ont pu signer un bail directement à leur nom. Ce chiffre est certainement plus élevé dans les faits, toutefois nous ne possédons pas d'informations détaillées car les usagers ne nous tiennent pas nécessairement au courant de la réussite de leurs démarches.

Concernant les personnes qui occupent un appartement Apollo

La plupart des personnes n'ont pas d'appartement à leur nom. Le tableau ci-dessous illustre leur situation au moment de la demande d'admission :



Sans logement ne signifie pas que les personnes étaient à la rue, mais qu'elles n'avaient pas leur propre logement, elles vivaient chez des amis ou la famille, dans des structures résidentielles ou parfois à l'hôtel.

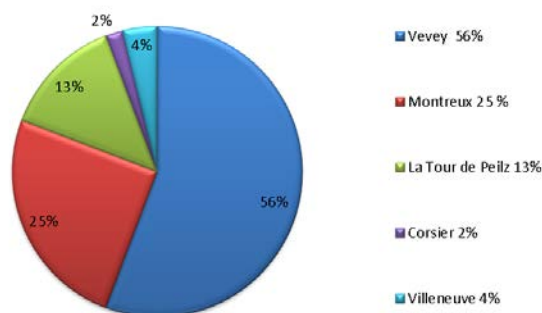
Un **logement inadéquat** est un logement inadapté au revenu, à la structure de la famille, voire insalubre.

Quant aux **situations d'expulsion**, elles sont dues souvent à des défauts de paiement de loyer, mais également à des problèmes de comportement, ou à des rénovations lourdes de l'objet loué. Il s'agit également de situations de perte de garant ou de sous-location abusives conduisant à une sortie immédiate du logement.

L'emplacement des appartements

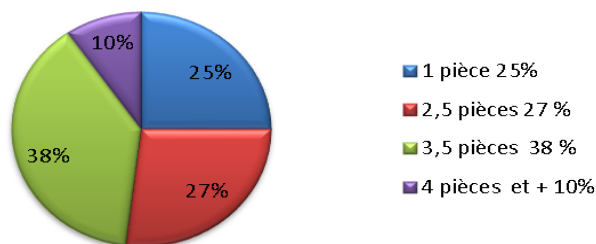
Afin d'accéder à une offre immobilière large, nos démarches en vue de signer des baux s'étendent sur l'ensemble de la Riviera. Nos suivis en appartements Apollo s'effectuent ensuite également en dehors des communes qui nous financent.

Les logements sont ainsi répartis au sein du parc immobilier de la région. Nous sommes attentifs à favoriser la mixité sociale.

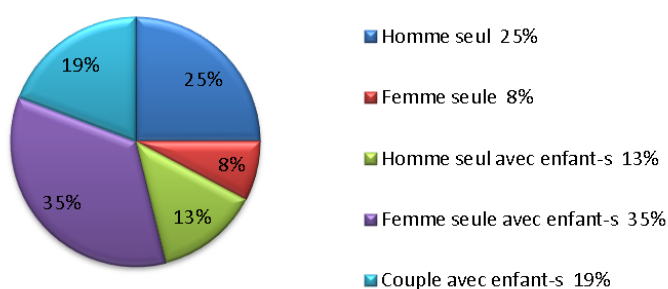


Le type de logements recherchés

Il dépend bien évidemment du revenu du ménage et de sa composition.



Composition du ménage des personnes hébergées dans des appartements Apollo

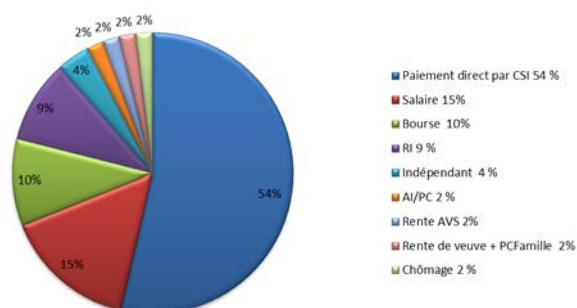


Revenus et modalités de paiement du loyer

Les locataires assument eux-mêmes intégralement les coûts de location de leur appartement. Les loyers sont payés directement à la gérance. La Fondation Apollo assure la vérification du paiement du loyer et intervient en cas de retard.

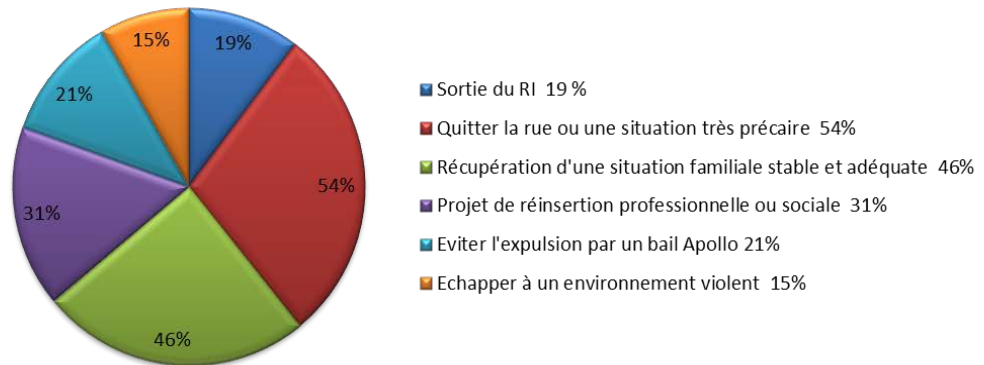
Sur les 43 logements obtenus depuis l'ouverture d'Apollo, la moitié des loyers est payée directement par les services sociaux grâce au Revenu d'Insertion. L'autre moitié par les locataires qui règlent eux-mêmes leur loyer.

Les revenus des bénéficiaires sont les suivants :



V. Situation individuelle et sociale des bénéficiaires de logements Apollo

Le tableau suivant illustre les changements significatifs survenus parmi les locataires de nos 52 logements :



A noter que notre travail socioéducatif auprès de nos bénéficiaires porte ses fruits puisque nos chiffres augmentent. En effet, en 2012, 13% de personnes ont quitté le RI, et en 2013, il s'agit de 19 %.

Les glissements de baux

Nous avons débuté nos activités en février 2011 et avons pu mettre à disposition les premiers logements dont le bail est au nom de la Fondation quelques mois plus tard. Nos contrats de suivi en appartement, d'une durée de deux ans, arrivent donc à échéance actuellement. C'est pourquoi nous finalisons auprès des gérances les premières démarches de glissement de bail au nom des bénéficiaires. Ces statistiques sont donc relatives à cette partie de nos activités que nous mettons en pratique depuis cet été.

A ce jour, la Fondation Apollo est titulaire des baux de 45 logements. Concernant les 18 premiers logements pour lesquels des démarches en vue d'un passage de bail au nom du locataire ont été effectuées, 6 passages de bail ont pu être réalisés aux mêmes conditions.

Afin de préserver les bonnes relations avec les gérances et la légitimité du travail de la Fondation, nous proposons des glissements de baux uniquement lorsque nous pouvons apporter les arguments d'une amélioration de la situation des bénéficiaires. Les contacts fréquents que nous avons eus avec les gérances nous confortent dans ce choix.

Les raisons qui nous conduisent à privilégier une reconduction du contrat de suivi individualisé avec nos bénéficiaires sont les suivantes :

- dettes trop importantes
- renouvellement de permis ou demande de naturalisation en cours
- nouvelle situation financière ou individuelle
- départ prévu à l'étranger prochainement.

Une difficulté majeure apparaît dans le processus de glissement de bail : la constitution d'une garantie de loyer, voire l'acquisition d'une part sociale par le locataire. En effet, la Fondation Apollo n'avance pas les garanties de loyer pour les appartements dont le bail est à notre nom. Notre expérience démontre qu'il n'est plus envisageable d'obtenir une garantie de loyer pour un logement par une société de cautionnement, si le demandeur fait l'objet de poursuites. Cet état de fait retarde nos démarches car des solutions alternatives doivent être trouvées.

VI. Conclusion et perspectives 2014

Nos activités s'inscrivent dans la continuité, toutefois nous relevons que notre structure fait preuve d'un réel dynamisme dans la mise en place de nouveaux projets. Notre forme juridique, notre petite taille, nous permettent de nous adapter aux nouveaux défis et apporter des solutions pratiques dans un temps très rapide.

En 2014, nous allons démarrer la collaboration avec la commune de Montreux. Nous allons donc proposer nos prestations à un grand nombre de personnes, c'est pourquoi il nous faudra agrandir notre équipe.

De plus, il nous faut réfléchir à mettre en place un renforcement structurel et organisationnel de la Fondation. En effet, le nombre croissant de bénéficiaires et la complexité des situations nous amènent à mettre en place des outils de gestion plus pertinents.

Cet accroissement de l'équipe, ainsi que la fréquentation de notre Fondation, nous conduisent tout naturellement à devoir envisager un déménagement. Nous entamons nos prospections pour des locaux adéquats.

Nous souhaitons développer le partenariat avec les gérances et les intégrer plus activement dans nos réflexions sur le partage des risques. Des rencontres avec l'USPI (l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) sont prévues dans ce sens.

Nous avons également souhaité prendre contact avec les communes de l'Est Vaudois pour leur proposer un partenariat. Dans ce contexte, la commune d'Aigle s'est d'ores et déjà avancée pour signer un contrat de prestation 2015.

Nous allons poursuivre nos démarches en vue de faire passer les baux au nom de nos locataires. Nous relevons que nos contrats de suivi social ont une durée de deux ans. Nous avons constaté qu'un des écueils dans ce processus est l'impossibilité de faire appel à une société de cautionnement lorsque notre bénéficiaire a des dettes. C'est pourquoi, dès 2014, nous allons mettre en place un système de cautionnement social afin de palier à cette difficulté.

Finalement nous allons à nouveau organiser nos Assises du logement selon la même formule que l'an passé. Elles se dérouleront le 27 novembre 2014 au 2M2C.

VII. Comptes d'exploitation 2013

3, Produits

300, Apports

Subventions Ville de Vevey	145'000.00
Subventions Etat de Vaud	151'200.00
Donateurs	68'453.90
Autres produits	9'298.15

Total 3, Produits

373'952.05

4, Charges

420, Frais pour manifestations

Frais pour manifestations	9'788.50
---------------------------	----------

Total 4, Charges

9'788.50

5, Charges de personnel

52, Charges de personnel

Salaires	179'278.80
Charges sociales	62'683.50
Autres charges de personnel	26'554.42

Total 5, Charges de personnel

268'516.72

6, Autres charges d'exploitation

Charges de locaux	39'305.65
Assurance pour dommages	72.40
Electricité	1'102.85
Charges d'administration	31'666.90
Informatique	11'682.91
Publicité	7'828.70
Résultat financier	-179.73
Impôts cantonaux et communaux	1'321.35

Total 6, Autres charges d'exploitation

92'801.03

Résultat

2'845.80

373'952.05

VIII. Annexes

5. Glossaire

AACTS : Addiction, Action Communautaire, Travail Social à Vevey

AI/PC : Assurance Invalidité et Prestations Complémentaires

L'ASLOCA : Association Suisse des LOCAtaires

Caritas : Œuvre d'entraide et service social privé ouvert à toute personne en difficulté

CMS : Centre Médico-Social

Le Hublot : Structure nocturne d'hébergement d'urgence à Vevey

CSI : Centre Social intercommunal

Ginkgo : programme destiné aux jeunes en difficulté habitant Vevey

L'OSEO : Œuvre Suisse d'Entraide Ouvrière

PMU/DUMSC: Polyclinique Médicale Universitaire/Département universitaire de médecine et
santé communautaires

RI : Revenu d'Insertion

SPAS : Service de Prévoyance et d'Aides Sociales du Canton de Vaud

Tem Accent : suivi de jeunes adultes durant leur formation professionnelle et au bénéfice
d'une bourse

L'URT : Unité de Réhabilitation Thérapeutique de la Fondation de Nant

USPI : Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier

6. Prestations

Comptoirs du logement

1. Public cible
Toute personne connaissant des difficultés d'accès au logement.
2. Objectif
Favoriser l'acquisition de compétences afin de renforcer la capacité à trouver un logement. Présenter un dossier d'inscription complet et à jour, lettre de motivation.
3. Description de la prestation
Séance d'informations collective. Ateliers de recherche de logement. Soutien et appui des bénéficiaires dans leurs recherches de logement. <ul style="list-style-type: none">- Accès à internet et aux différents supports d'offres.- Aide à la constitution d'un dossier d'inscription et d'une lettre de motivation.- Préparation des visites d'appartements.
3. Outils
Salle informatique ouverte deux demi-journées par semaine, entretiens individuels pour les questions spécifiques. <ul style="list-style-type: none">- accès le plus large possible aux offres d'appartements en mettant à disposition tous les outils de recherche : internet, journaux, liste des gérances.- Soutien des personnes dans leurs recherches.
4. Encadrement
L'encadrement est assuré par des travailleurs sociaux en collaboration avec des professionnels du réseau médico-social de la région pour des orientations spécifiques. Le suivi est adapté aux besoins et aux capacités des bénéficiaires.
6. Durée de la prestation
6 mois, renouvelable après une évaluation sociale.
7. Processus et conditions
Premier entretien collectif. Accepter les conditions de suivi social Apollo. Collaborer avec les professionnels des réseaux impliqués dans la recherche de logements.

Relogement

1. Public cible
Personnes et familles sans logement ou dans un logement inadéquat, dont le domicile légal est à Vevey ou la Tour-de-Peilz, idéalement depuis 2 ans. Suisses ou permis de séjour B ou C.
2. Objectif
Permettre aux bénéficiaires connaissant des difficultés à se loger d'accéder à un logement stable. Le moyen privilégié est de signer des baux au nom de la Fondation et mettre les appartements à disposition de nos bénéficiaires en assurant un suivi social à domicile.
3. Description de la prestation
Soutien et appui des bénéficiaires dans leurs recherches de logement. Les bénéficiaires font eux-mêmes les recherches de logement. <ul style="list-style-type: none">- Accès à internet et aux différents supports d'offres.- Aide à la constitution d'un dossier d'inscription, préparation des visites d'appartements. Mise à disposition contractuelle d'un logement. <ul style="list-style-type: none">- Bail au nom de la Fondation.- Suivi social dans l'appartement.- Possibilité de reprise de bail par le locataire.
3. Outils
Les suivis individuels à Apollo et/ou les visites à domicile. <ul style="list-style-type: none">- Entretien individuel et bilan social, orientation dans le réseau- Salle informatique ouverte deux demi-journées par semaine. Le partenariat avec les gérances. <ul style="list-style-type: none">- Prise de bail au nom de la Fondation, assortie d'un contrat à durée déterminée.
4. Encadrement
L'encadrement est assuré par des travailleurs sociaux, en collaboration avec des professionnels du réseau médico-social de la région pour des orientations spécifiques. Le suivi est adapté aux besoins et aux capacités des bénéficiaires.
6. Durée de la prestation
Les contrats de suivi dans les appartements au nom de la Fondation ont une durée de deux ans, renouvelables si nécessaires après une évaluation sociale.
7. Processus et conditions
Demande d'admission préalable. Accepter les conditions de suivi social Apollo. Collaborer avec les professionnels des réseaux impliqués dans la recherche de logements.

Maintien dans le logement en cas de risque d'expulsion

1. Public cible
Personnes et familles menacées d'expulsion, dont le domicile légal est à Vevey et la Tour-de-Peilz, idéalement depuis 2 ans. Suisses ou permis de séjour B ou C.
2. Objectif
Reprendre les baux au nom de la Fondation pour des personnes menacées d'expulsion et assurer un suivi social dans l'appartement.
3. Description de la prestation
Mise en place de mesures auprès des acteurs concernés (gérances, services sociaux, Justice de Paix) afin d'éviter l'expulsion. Prise de bail au nom de la Fondation. <ul style="list-style-type: none">- Suivi social dans l'appartement.- Possibilité de reprise de bail par le locataire.
3. Outils
Evaluation sociale. Partenariat avec les gérances. Partenariat avec les services sociaux. Suivi à domicile afin de développer les compétences sociales et personnelles pour vivre en location.
4. Encadrement
L'encadrement est assuré par des travailleurs sociaux en collaboration avec des professionnels du réseau médico-social de la région pour des orientations spécifiques. Le suivi est adapté aux besoins et aux capacités des bénéficiaires.
6. Durée de la prestation
Les contrats de suivi dans les appartements au nom de la Fondation ont une durée de deux ans, renouvelables si nécessaires après une évaluation sociale.
7. Processus et conditions
Demande d'admission préalable. Accepter les conditions de suivi social Apollo. Collaborer avec les professionnels des réseaux impliqués dans la recherche de logements.

Suivi social dans un logement Apollo

1. Public cible
Personnes et familles dont le bail est au nom de la Fondation Apollo.
2. Objectif
Acquérir et développer des compétences sociales et personnelles pour vivre en location. Améliorer la situation du bénéficiaire pour lui permettre d'obtenir un bail en son nom propre.
3. Description de la prestation
Suivi social et éducatif individualisé dans l'appartement. Travail sur les notions de comportements qui pourraient entraver la mise à disposition d'un logement ou conduire à l'expulsion. Collaboration avec le réseau médico-social pour les orientations spécifiques.
3. Outils
Entretiens réguliers à domicile. Partenariat avec les services médico-sociaux. <ul style="list-style-type: none">- Gestion du budget.- Désendettement.- Travail sur le comportement. Partenariat avec les gérances <ul style="list-style-type: none">- Possibilité de faire glisser le bail.
4. Encadrement
L'encadrement est assuré par des travailleurs sociaux, en collaboration avec les professionnels du réseau médico-social de la région, pour des orientations spécifiques. Le suivi est adapté aux besoins et aux capacités des bénéficiaires.
6. Durée de la prestation
Les contrats de suivi dans les appartements au nom de la Fondation ont une durée de deux ans, renouvelables après une évaluation sociale.
7. Processus et conditions
Demande d'admission préalable. Accepter les conditions de suivi social Apollo et collaborer avec le réseau. Habiter un logement mis à disposition par la Fondation Apollo.

7. Les gérances

		2011	2012	2013
Gérances				
Domicim Montreux		6	5	2
Bernard Nicod Vevey		2	4	1
Bilfinger		2	2	1
La Couronne Vevey		4	1	
L'Arcade Corsier-sur-Vevey		2	1	
De Rahm Lausanne		2		1
DHR Lausanne		2		
Publigroupe Lausanne		1		
Livit Lausanne		1		
Les Retraites Populaires Lausanne		1	1	
Foncia Riviera		1		1
Regie Duboux			1	
M&B			2	
Rilsa			1	
Graber Genève			1	
Wincasa			1	
Propriétaires				2
		24	20	8

8. Présentation du suivi social de situations de bénéficiaires logeant dans un appartement dont le bail est au nom d’Apollo.

Richard

Au moment où ce jeune homme nous a sollicités, il était sans emploi et bénéficiaire du revenu d’insertion(RI). Il avait environ CHF 20'000.- de poursuites. Il devait trouver un appartement moins cher car il venait de se séparer et il souhaitait vivement quitter Vevey.

Après beaucoup de postulations infructueuses à son nom, nous lui avons proposé un suivi social et la possibilité de prendre un bail au nom d’Apollo. Une gérance a finalement accepté de lui attribuer un appartement, mais au vu de ses dettes et son manque de revenus stables, elle préférait qu’Apollo soit titulaire du bail. Il a donc pu emménager dans un studio à Montreux.

L’objectif principal de Richard était de sortir du RI au plus vite, ce qu’il put réaliser après seulement 2 mois dans son nouvel appartement, en trouvant plusieurs emplois temporaires. Le rôle d’Apollo consistait à le rencontrer régulièrement à son domicile pour faire le point sur ses emplois et ses démarches pour pérenniser sa situation professionnelle afin de l’appuyer dans sa gestion financière. Par conséquent, il a préparé un plan de remboursement de ses dettes et s’est très vite montré autonome dans la gestion de ses revenus. Il payait toujours très régulièrement son loyer, ainsi que toutes ses factures. Il a vite compris que le plus important pour assainir sa situation financière était de payer avant tout les factures courantes.

Après 8 mois dans l’appartement, un de ses employeurs lui a proposé un poste fixe à 100%, ce qui lui a permis de se stabiliser. Dès lors, il a pu commencer à rembourser ses poursuites petit à petit en proposant des arrangements de paiement. Pour les actes de défaut de bien, il a proposé des rachats de dettes. La part de son budget pour l’assainissement des dettes était importante mais il voulait s’en débarrasser au plus vite.

Après 18 mois de suivi Apollo, il ne lui restait plus que CHF 3'500.- de poursuites. Nous approchions des 2 ans de suivi, et sa situation était suffisamment pérennisée pour envisager de présenter le dossier de Richard à la gérance afin qu’il obtienne le bail à son nom. Mais finalement, au bout de 2 ans il a quitté son appartement pour s’installer avec son amie dans un appartement à leur nom. Notre objectif était atteint et se solde par un bilan très positif pour nous et pour Richard.

Françoise

Cette jeune femme a fait appel à Apollo alors qu’elle était enceinte et sans logement, elle vivait dans un local sans salle d’eau. Elle était bénéficiaire du revenu d’insertion et avait des poursuites. Elle a aujourd’hui 2 enfants.

Nous avons rencontré Françoise alors qu’elle était enceinte de son 1^{er} enfant. Elle vivait dans un petit local commercial, sans salle de bains. Elle faisait donc sa lessive et prenait sa douche dans une structure d’accueil communautaire de Vevey. Son ami vit en Macédoine, il venait tous les 3 mois lui rendre visite. Elle venait fréquemment à Apollo pour faire des démarches de recherches de logement et finalement, alors qu’elle était à 8 mois de grossesse, Apollo a pu signer un bail pour elle, un grand 2 pièces à Vevey.

Après avoir passé près d'une année sans logement fixe, les objectifs de suivi étaient donc de stabiliser sa situation, que sa nouvelle situation familiale se passe au mieux et qu'elle évite d'accumuler de nouvelles dettes. Pour cela, nous pouvons compter sur une bonne collaboration avec son assistante sociale du Service Social de Vevey. Il s'agissait aussi de maintenir au clair la situation de son ami car leur projet est de se marier. Nous devons nous assurer également qu'il respecte ses visas en Suisse et qu'il ne reste pas illégalement dans cet appartement.

Le suivi n'est donc pas exclusivement centré sur Françoise, mais sur tous les aspects qui entourent sa situation. Dans l'appartement, il s'agit de veiller à ce qu'elle respecte les règles en vigueur dans le locatif, tout comme sa manière d'entretenir son logement.

Nous voyons régulièrement son ami lorsqu'il est en Suisse, afin de l'impliquer dans la réinsertion sociale et professionnelle de son amie, qu'il en saisisse l'importance.

Au terme de son congé maternité, nous avons commencé d'aborder son insertion professionnelle, mais une nouvelle grossesse a repoussé ce projet. Son nouvel objectif est de trouver un appartement plus grand, comme la famille s'agrandit. Mais malgré notre soutien, elle peine à être constante dans ses recherches.

Dès ce moment, nous devons souvent la recadrer par rapport à la collaboration avec nous, car elle manque souvent nos rendez-vous. Plus sa grossesse avance et son fils grandit, moins il devient facile de se concentrer sur de nouvelles recherches de logement.

Au moment de la naissance de sa fille, nous recevons un courrier de la gérance. Une de ses voisines se plaint du bruit dans l'appartement. Notre rôle a donc consisté à prendre rapidement contact avec la gérance afin de leur montrer notre réactivité. Ensuite, nous rencontrons Françoise afin de discuter avec elle de la situation et trouver des solutions pour éviter que les plaintes se répètent. Françoise a bien compris les enjeux et les risques de perdre son appartement et elle se montre prête à s'organiser pour que les choses se passent bien avec ses voisins. De notre côté, nous avons écrit un courrier à la gérance afin d'éclaircir la situation et mettre fin au conflit de voisinage. Françoise a également souhaité s'expliquer en personne auprès la gérance, nous l'avons donc aidée à écrire une lettre. La gérance a apprécié le geste et fait également un courrier à la voisine concernée, dont notre locataire se plaint également. Depuis, il n'y a plus eu de problèmes entre elles.

Nous avons donc intensifié les visites à domicile, soit toutes les 2 semaines, pour la soutenir dans ses efforts. Nous reprenons également de manière plus intensive ses recherches d'appartement plus grand.

Ses démarches de mariage ont repris, lorsque sa fille aura 6 mois, elle partira avec son ami au pays pour les besoins administratifs de la procédure.

En mars, elle effectue un stage dans un hôpital en vue de faire la formation Croix-Rouge dès le mois d'août. Pour cela, nous avons convenu que sa belle-mère vienne durant ce mois pour garder les enfants, comme elle n'a pas d'autre solution pour le moment.

Nous allons donc continuer à suivre ses démarches en parallèle de la bonne tenue de son appartement. Pour ce qui est des poursuites, pour l'instant, un projet de désendettement n'est pas envisageable comme elle touche le minimum vital.

En conséquence, nous n'allons pas proposer son dossier à la gérance pour que le bail passe à son nom car il y a encore plusieurs points à consolider concernant sa situation sociale et financière, nous privilégions un renouvellement de notre contrat de suivi.

Famille Schmit

Il s'agit d'un couple avec deux filles, dont une majeure et la cadette qui vit avec eux. Au moment où ils sont venus à Apollo, M. Schmit était au chômage et sa femme recevait des indemnités journalières de l'AI. Ils n'ont pas de poursuites.

La famille a sollicité Apollo car ils avaient résilié leur bail à l'échéance contractuelle, car l'appartement était très vieux et vétuste. Ils pensaient retrouver très vite un nouveau logement mais voyant le terme arriver et face aux réponses toujours négatives des gérances, ils ont fait appel à nous. Nous avons pu signer un bail Apollo au moment où ils devaient quitter leur logement. Durant 2 semaines ils ont donc résidé chez leur fille aînée.

Au moment où ils ont eu l'appartement, Mme Schmit était en train d'ouvrir un droit au chômage et une demande de rente AI était en cours. Son mari avait un travail, dont le salaire se montait exactement à 3 fois le loyer.

Tout se passe très bien dans l'appartement, les objectifs de suivi se situent plutôt au niveau de la gestion de leurs revenus, qui sont fluctuant. En effet, quelques mois après leur entrée dans l'appartement, M. Schmit a perdu son travail et il a dû se battre avec son ancien employeur car il ne lui avait pas versé son dernier salaire. Heureusement, ils sont très économes et ont pu assurer ce contretemps financier.

Finalement, ils se sont retrouvés les 2 au chômage, mais cela ne les a pas empêchés de maintenir leur budget, tout comme le paiement de leur loyer.

De son côté, Mme Schmit a reçu une décision positive de rente AI à 50%. Notre rôle est donc de la soutenir dans les diverses démarches administratives, comme elle n'est soutenue par aucun autre service. Lorsqu'elle reçoit des documents, nous les regardons ensemble et voyons ce qu'il faut faire pour qu'elle puisse toucher correctement son nouveau revenu. Il faut également faire des démarches avec le chômage, en lien avec sa rente AI. Nous nous assurons donc du bon déroulement de ces démarches afin que Mme Schmit n'ait pas de problème.

Récemment, ils ont aussi entrepris une procédure de naturalisation suisse. Le suivi Apollo se situe donc principalement dans le soutien aux démarches administratives, afin de maintenir et pérenniser leur budget, tout en les autonomisant pour toutes ces affaires.

Au vu du bon déroulement du suivi, nous espérons pouvoir passer le bail à leur nom au terme des 2 ans de contrat Apollo.

Karine

Il s'agit d'une femme avec 3 enfants. Elle est bénéficiaire du revenu d'insertion et a environ CHF 18'000.- de poursuites. Karine a sollicité Apollo car suite à la séparation d'avec son mari, elle était retournée vivre chez son père mais cela ne se passait pas bien du tout. Ses 2 fils aînés étaient en internat et venait la rejoindre le weekend et elle avait un droit de visite sur sa fille cadette.

Lorsque nous avons signé un bail Apollo, les objectifs principaux se situaient autour des enfants. En effet, des procédures étaient en cours afin qu'elle puisse récupérer la garde de sa fille. Le Service social de Vevey, le Service de Protection de la Jeunesse et son avocat remplissaient son agenda. Il était très important qu'elle puisse se stabiliser dans un appartement, afin de pouvoir se consacrer à toutes ces démarches et rendre crédible sa demande pour récupérer ses enfants.

Notre rôle principal consiste surtout à l'écouter et à la conseiller dans ces démarches avec un esprit médiateur, pour que tout se passe au mieux pour elle. De plus, elle a beaucoup de

problèmes de santé, nous la soutenons souvent pour ses démarches médicales (assurances maladie, factures médecins, aide du CMS, etc.). Ne pouvant pas disposer correctement de la buanderie, nous avons fait des démarches pour qu'elle puisse obtenir un lave-linge dans son appartement (prévenir la gérance par courrier, faire une demande de financement par le Service Social, faire des devis dans différents magasins, s'assurer du coût de l'installation et vérifier que le travail soit fait et que tout soit en ordre au niveau du paiement).

Comme il y avait des incompréhensions avec le Service Social concernant son droit à des prestations, nous lui avons proposé, d'entente avec son assistant social, de l'accompagner à un entretien afin d'éclaircir la situation. Cela s'est avéré également important pour nous afin de mieux comprendre les demandes de Karine. Comme son fils aîné venait d'atteindre la majorité, nous avons demandé à ce qu'il soit présent afin de l'impliquer dans la démarche de suivi Apollo. En effet, son fils étant majeur et suivi par le Service Social, sa part de RI intervient dans le financement du loyer et des charges diverses. Il a donc certaines responsabilités vis-à-vis du logement, notamment de faire le nécessaire pour que sa part de loyer puisse être versée.

Comme l'entente avec sa maman n'est pas toujours aisée, nous le recadrons sur les objectifs de suivi ainsi que sur ses responsabilités, nous fixons donc également des objectifs avec lui.

Mais la situation familiale est très compliquée et l'entente entre la mère et le fils aîné se dégrade au point qu'ils déposent plainte l'un contre l'autre. Comme il y a des dégâts dans l'appartement, causés par son fils, notre tâche est d'aider Karine pour les déclarations de sinistre, le suivi avec les entreprises tout comme d'informer la gérance.

Celle-ci ayant eu des échos négatifs de la famille par la concierge, il s'agit aussi de jouer la transparence, tout en soutenant Karine. Il était important de faire ce travail car la concierge est finalement revenue sur ses propos et la situation a pu être éclaircie.

Le suivi avec cette famille est donc intense, nous sommes très présents et collaborons avec la gérance pour que la location se passe bien.