

**Assemblée Générale Ordinaire
du jeudi 1^{er} juin 2023**

RAPPORT D'ACTIVITE 2022

Le contexte général

Les familles

Les logements

L'accompagnement

La vie associative

Présentation

Ce rapport d'activité est relatif à l'année calendaire 2022. Il a été validé par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 27 avril 2023.

Une première partie évoque les éléments de contexte qui ont été importants pour notre association en 2022.

La suite du rapport est, comme les années précédentes, organisée en quatre chapitres :

- **Les familles** : L'accompagnement de familles en difficulté dans et vers le logement est la raison d'être du Mouvement Habitat et Humanisme et de l'association locale Habitat et Humanisme Gironde. Ce chapitre explique selon quelles modalités elles sont prises en charge, comment leur nombre a évolué en 2022, quelles sont leurs caractéristiques sociales.
- **Les logements** : ils sont la ressource qui conditionne l'activité. Ce chapitre décrit la façon dont ils sont mobilisés, leur nombre, les difficultés rencontrées.
- **L'accompagnement** : ce chapitre explique comment il est organisé, comment les interventions des bénévoles de l'association sont articulées avec l'activité des travailleurs sociaux salariés
- **La vie de l'association.**

L'organigramme détaillé fait l'objet d'un document distinct.

Le contexte général

De nouvelles préoccupations ont succédé à l'épidémie de COVID

Malgré la levée des contraintes sanitaires au cours du premier semestre, l'épidémie ne s'est pas laissé oublier facilement : beaucoup de nos résidents, de nos salariés et de nos bénévoles ont été atteints par les nouveaux variants du virus, parfois de façon pénible mais, heureusement, sans conséquences graves.

Le contexte international, avec la guerre en Ukraine, la crise climatique, avec les incendies de forêt de l'été, le contexte de crise économique et sociale, de perte de confiance dans les institutions et dans l'avenir, ont pesé sur le moral.

L'augmentation du coût de la vie est devenue une préoccupation générale majeure. Les « boucliers tarifaires » mis en place par le Gouvernement ont plutôt bien protégé de l'augmentation du prix de l'énergie ceux de nos résidents qui étaient déjà logés avant la crise. Ceux qui ont dû souscrire un abonnement de gaz ou d'électricité en cours d'année l'ont été moins bien. La hausse générale des prix des produits de première nécessité touche tout le monde.

Les dynamiques du Mouvement

Dans la ligne de la recomposition du Mouvement Habitat et Humanisme autour de trois pôles, Logement, Urgence et Soins, HH Gironde a désigné un administrateur référent des branches Urgence et Soins, Pierre BOUQUET, lors de son CA du 28/04/22 entériné en suivant par l'AG de juin 2022.

Le plan d'action pluriannuel Vision 2025, adopté en 2021, est porteur, comme la recomposition du Mouvement, d'une dynamique de développement rapide, de recours à un nombre accru de salariés, de coopération avec les autres associations HH de Nouvelle Aquitaine et d'implication dans la mise en œuvre de politiques publiques telles que le plan logement d'abord, le logement de réfugiés sortis des dispositifs d'hébergement d'urgence, de mise à niveau des performances énergétiques des logements.

Le Conseil de Surveillance de la Fédération, de septembre 2022 et mars 2023, a adopté de nouveaux statuts-types et une nouvelle convention de partenariat qui la liera aux associations locales. Ils feront l'objet d'une validation en Assemblée Générale Extraordinaire.

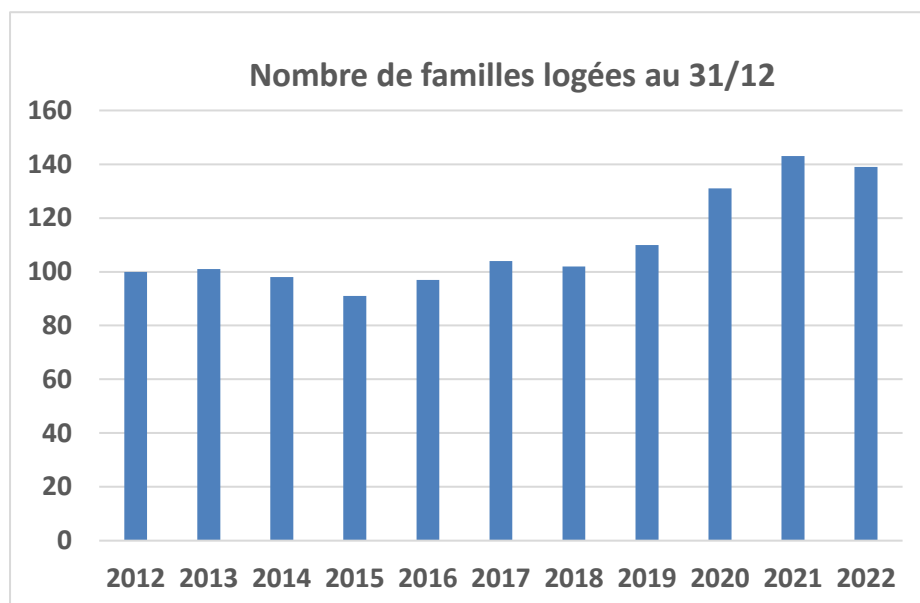
Les politiques publiques

- **L'Etat** a poursuivi en 2022 la mise en œuvre des politiques engagées les années précédentes :
 - Encouragement de l'intermédiation locative au travers du plan logement d'abord, avec accroissement du nombre des mesures financées et orientation d'une partie des nouvelles mesures vers le logement de familles sortant de centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA).
 - Encouragement de la mise à niveau des performances énergétiques des logements en vue de l'interdiction progressive de la location des logements les plus énergivores à partir de 2025 (interdiction de relouer en cas de DPE de classe G).
 - Nouveau conventionnement ANAH « Loc'Avantages » qui remplace les abattements sur les revenus fonciers par un crédit d'impôt et simplifie les procédures en cas de conventionnement sans travaux.
- Dans le cadre du Ségur de la Santé, l'Etat a revalorisé les rémunérations des personnels de santé et des travailleurs sociaux dont il est l'employeur direct ou indirect. Notre association a fait bénéficier tous ses travailleurs sociaux de cet avantage alors que seules les missions supportées par l'Etat voyaient leur financement revalorisé.
- Emanation de l'Etat et du Département, le **Fonds de Solidarité Logement** de Gironde (FSL) a adopté son 4^{ème} Schéma Départemental de Médiation et de Gestion Locative Adaptée (2023-2029) et, à la suite d'un appel à projet, a renouvelé sa confiance à notre association et reconduit le nombre des mesures qu'elle est chargée de mettre en œuvre.
- Particulièrement actif en matière de politique d'Habitat inclusif, le Département de la Gironde a agréé notre association pour la mise en œuvre des **Aides à la Vie Partagée (AVP)**. Jusqu'à 12 résidents de la résidence bigénérationnelle Château du Breuil pourront en bénéficier.
- Bordeaux Métropole a institué le **permis de louer** sur une petite partie de son territoire pour y contrôler les logements indignes.

Les familles

HH Gironde mène son action d'insertion par le logement selon quatre modalités :

1. Intermédiation locative financée par le Fonds de Solidarité Logement ou par l'Etat / DDETS dans des logements privés ou sociaux sous loués à leurs occupants.
2. Accueil en pension de famille (Maison Saint Fort).
3. Accompagnement en sous-location hors subventions publiques, principalement en logements privés, dite « Location Solidaire »
4. Accompagnement plus léger de ménages locataires de 1^{er} rang de la Foncière HH dans le cadre d'un mandat de gestion à une agence immobilière locale.



En 2022, les objectifs convenus avec les pouvoirs publics ont été relativement tenus tant en IML Etat (passée de 14 à 13 ménages pour un objectif de 15) que FSL (passage de 37 à 43 pour un objectif de 45). Trois places étaient disponibles en fin d'année à la Maison Saint Fort. L'accueil de réfugiés en IML Etat a continué à progresser (5 ménages). Par contre la situation budgétaire a conduit à réduire l'activité de location solidaire, passée de 50 à 40 ménages.

La mobilité de nos sous locataires est restée élevée avec **28** arrivées et **31** départs (hors MSF), confirmant la dynamique observée depuis 2020.

Globalement, le nombre de ménages logés par HH Gironde est passé de **143** ménages début janvier 2022 à **137** en fin 2022, soit une baisse de 3 %.

BILAN DES ENTREES & SORTIES 2022

	ENTREES		SORTIES		PRESENTS	
	Métropole	Sud-Gi-ronde	Métropole	Sud-Gi-ronde	Au 01/01	Au 31/12
Intermédiation locative (IML/DDETS)	3	0	2	2	14	13
Intermédiation locative réfugiés	3				2	5
Médiation locative (ML/FSL)	16	2	12	1	37	43
Sous Location Longue Durée (SLLD/FSL)	0	0			2	1
Location Solidaire	4	0	13	1	50	40
MSF	0		3		21	18
Logements Foncière HH (gestion AMI)	0		0		17	17
TOTAL	26	2	29	4	143	137
	28		34			

Parmi les nouveaux arrivants de 2022, un seul avait quitté une location de droit commun, 1 venait d'un logement privé indigne, 7 connaissaient l'errance ou le squat, 5 étaient temporairement hébergés par des tiers. Les autres provenaient de structures d'accueil temporaire (CHRS, foyer d'urgence, CADA, hôpital...).

Les 33 sortants de la sous-location étaient restés en moyenne 34 mois sous locataires d'Habitat et Humanisme, parmi eux quatre résidents étaient restés moins d'un an et 9 plus de cinq ans. La tendance à la baisse de la durée des sous locations, déjà constatée en 2021, se confirme.

A l'issue des sous locations, 3 ménages ont bénéficié d'un glissement de bail (1 avec un propriétaire solidaire et 2 avec un bailleur social) ; 14 ménages ont été relogés dans le parc social, 3 dans des institutions adaptées à leur état. 4 sont décédés (dont 2 à la MSF). Les autres, partis de leur propre chef, se sont relogés par leurs propres moyens. Quelques-uns ont obtenus une location privée de droit commun, d'autres ont été hébergés par des connaissances ; deux sont retournés à l'errance. Quelques départs ont fait suite à des problèmes d'impayés ou de troubles de voisinage. Cinq procédures contentieuses étaient engagées au 31/12 avec des expulsions prévues à l'issue de la trêve hivernale.

La typologie des ménages est stable ; les ménages d'une seule personne sont les plus nombreux mais la majorité des personnes accompagnées appartiennent à des familles.

Au total, fin 2022, Habitat et Humanisme Gironde accompagnait **137 ménages**, soit **277 personnes** dont **85 enfants** répartis comme suit entre les divers dispositifs :

	PERSONNE SEULE		MENAGE SANS ENFANT		MENAGE AVEC ENFANT		FAMILLE MONOPARENTALE		TOTAL	
	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22
Intermédiation FSL et SLLD	20	23	2	3	7	9	10	10	39	44
Intermédiations DDETS (dont réfugiés)	11	10	1	1	2	1	2	6	16	18
Location solidaire	28	23	4	4	11	7	7	6	50	40
Bail direct Foncière	4	6	1	1	3	2	9	8	17	17
Pension de famille	21	18							21	18
TOTAL	83	82	8	8	23	19	29	30	143	137
	58 %	59 %	6 %	6 %	16 %	14 %	20 %	21 %	100 %	100 %

La situation économique de nos résidents n'évolue guère : les minima sociaux et les allocations sont largement majoritaires. Les titulaires d'un emploi le sont presque tous à temps partiel et souvent de façon précaire. Les difficultés d'insertion sociale des nouveaux entrants tendent à s'aggraver.

La répartition géographique est restée sensiblement stable elle aussi : 86 % des ménages accompagnés résidaient sur la Métropole Bordelaise (dont 50 % sur Bordeaux), les autres, en Sud Gironde. Les trois personnes logées à Libourne sont parties et les logements utilisés rendus à leurs propriétaires.

5 ménages, soit 6 adultes et 11 enfants, bénéficiaient en fin d'année d'une mesure d'intermédiation en tant que réfugiés. Un couple ukrainien a été accueilli en Location Solidaire en fin d'année. Les personnes non originaires de l'Union Européenne détentrices d'un titre de séjour représentent environ 40 % des ménages accompagnés par HH Gironde. Cette proportion, qui avait augmenté en 2021, s'est stabilisée en 2022.

Les locataires des logements diffus de la Foncière HH

Pas de changement en 2022 : 17 familles étaient titulaires de baux loi de 89 dans des logements de la Foncière. Installées depuis de nombreuses années après avoir, en général, été proposées par Alliance Territoires au titre de son contingent de réservation, elles font l'objet d'un accompagnement allégé par les bénévoles de HH33.

Les familles bénéficiant de mesures d'intermédiation locative (logement accompagné subventionné).

Les collectivités territoriales, Département de la Gironde et Bordeaux Métropole, par l'intermédiaire du Fonds de Solidarité Logement (FSL) et l'Etat (DDETS) financent des mesures d'intermédiation locative destinées à des ménages qui, en raison de leur faible niveau de revenu, de difficultés d'insertion sociale et de leur mode de vie (hébergement d'urgence, errance, surendettement notamment), ne peuvent obtenir un logement social de droit commun et s'y maintenir.

Ces mesures sont mises en œuvre par des opérateurs agréés tels qu'HH Gironde, dans le cadre de conventions avec le FSL et l'Etat ; en échange de subventions et de garanties financières du FSL, ces opérateurs emploient des travailleurs sociaux qui accompagnent les ménages qui leur sont proposés par le « Service Intégré d'Accueil et d'Orientation » (SIAO), sur proposition des services sociaux de proximité, selon des critères définis par le Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Depuis plusieurs années, l'adhésion de ces ménages au dispositif d'insertion qui leur est proposé devient plus difficile. Cette tendance s'est confirmée en 2022.

Les ménages accueillis ont un statut de sous locataire, défini par une « convention d'occupation temporaire » (COT) qui précise le contenu de l'accompagnement auquel ils s'engagent à coopérer ; ils acquittent une « redevance d'occupation » éligible à l'APL ou à l'allocation logement. Ils ne bénéficient pas de toutes les garanties de maintien dans les lieux, prévues par la loi de 1989 et peuvent notamment se voir proposer, à échéance de la convention d'occupation, un autre logement adapté à leurs besoins.

Dans la durée, ces sous locataires ont vocation, s'ils souhaitent se maintenir dans le logement, à voir leur convention d'occupation « glisser » pour devenir un bail de droit commun (loi de 1989) avec le propriétaire du logement. En pratique, ce glissement fait souvent difficulté et n'est guère accepté que par les bailleurs sociaux ou par la Foncière HH.

En 2022, notre association était conventionnée pour **72 mesures**, comme l'année précédente :

- **45 mesures du FSL, dites ML** (médiation locative en logement accompagné) + 2 SLLD (ou mesures Gestion Locative Adaptée sous-location), 35 + 2 sur le territoire de la Métropole et 10 sur le sud Gironde, avec une souplesse de 3 sur la répartition géographique. Les logements peuvent être propriété de bailleurs sociaux ou de propriétaires privés solidaires. Le SIAO propose des ménages pour toutes les mesures financées. Toutefois notre association ne dispose pas toujours immédiatement de logements susceptibles de convenir à ces ménages et doit gérer une liste d'attente. Les ménages proposés sont tous en grande difficulté et proviennent de dispositifs d'hébergement temporaire, ou n'avaient pas de logement stable. Au 31/12/2022, HH Gironde mettait en œuvre 43 mesures (+ 2 en sous location longue durée) dont 34 sur la Métropole et 9 en Sud Gironde. Elle recherchait activement des logements pour 2 autres ménages validés en commission d'attribution. La convention entre HH Gironde et le FSL a été reconduite pour 5 ans en janvier 2023 dans le cadre du 4^{ème} schéma départemental de médiation locative. Les objectifs restent de 35 mesures sur la Métropole, 10 sur le Sud-Gironde, plus deux accompagnements de longue durée. La nouvelle convention prévoit que les deux ménages bénéficient d'un accompagnement renforcé dans le cadre du plan logement d'abord.
- **25 mesures Etat-DDETS, dites IML** (Intermédiation Locative), 15 destinées aux publics très désocialisés du plan logement d'abord et 10 spécifiquement destinées à des réfugiés sortant de CADA. En pratique, les bénéficiaires de mesures IML ont sensiblement le même profil que celui des bénéficiaires de mesures ML du FSL. Les réfugiés ont un profil différent et nécessitent un accompagnement spécifique.

Les mesures d'intermédiation sont accordées pour une durée de 6 mois, renouvelable jusqu'à l'obtention d'une autonomie caractérisée, notamment, par le paiement régulier de la redevance d'occupation. L'objectif des pouvoirs publics est d'obtenir ce résultat dans un délai compris entre 18 mois et 3 ans.

Fin 2022 les familles accompagnées par HH33 l'étaient en moyenne depuis 49 mois pour les mesures FSL et 22 mois pour l'IML Etat.

La « Location Solidaire » (logement accompagné non subventionné)

Depuis 2015, HH Gironde accueille des familles en sous location sans être subventionné par les pouvoirs publics. Il s'agit d'accueillir davantage de familles en difficulté en s'appuyant sur les bénévoles de l'association et sur des logements loués à des propriétaires privés solidaires et, depuis 2019 à des bailleurs sociaux ou à la Foncière HH. Le financement du risque locatif est assuré, lorsque le niveau du loyer consenti par le propriétaire le permet, par une marge entre la redevance d'occupation et ce loyer, de l'ordre de 15 %. Les accompagnants ne sont pas indemnisés.

Cette activité s'est rapidement développée à partir de 2019. 50 ménages étaient accompagnés dans ce cadre à la fin 2021.

Des difficultés de plusieurs natures sont apparues :

- Les personnes accueillies ont souvent nécessité un accompagnement de niveau professionnel hors de la portée de nos bénévoles. Une puis deux travailleuses sociales supplémentaires ont été recrutées.
- La marge espérée sur les loyers a rarement pu être mobilisée, d'autant que, pour répondre aux besoins, l'association a dû accepter quelques locations relativement coûteuses dans le parc privé.

Ces difficultés ont mis en danger l'équilibre financier de l'association. Aussi en accord avec le Conseil d'administration, le Bureau de l'association a décidé de ramener progressivement à 40 le nombre des ménages accueillis en location solidaire. Cet objectif a été atteint fin 2022 et le développement de la Location Solidaire est dorénavant conditionné à une sélection attentive des ménages accueillis : personnes ou familles auxquels les difficultés de la vie ou des ruptures familiales ne permettent plus d'obtenir un logement décent par leurs propres moyens mais qui ne sont pas complètement désocialisées.

Ces ménages sont proposés par des associations partenaires telles que le Secours Catholique, Médecin du Monde, ou par des services sociaux locaux. Notre association leur attribue des logements qui, en raison de leur localisation, de leur dimension, de leur coût, ne conviennent pas aux ménages bénéficiaires d'une mesure d'intermédiation ML ou IML.

Les résidents de la Maison Saint Fort

La Maison Saint Fort est une pension de famille de 21 places qui accueille des personnes nécessitant un accompagnement particulièrement assidu, notamment en raison de problèmes psychiatriques. La majorité des résidents bénéficie de l'allocation pour adulte handicapé (AAH).

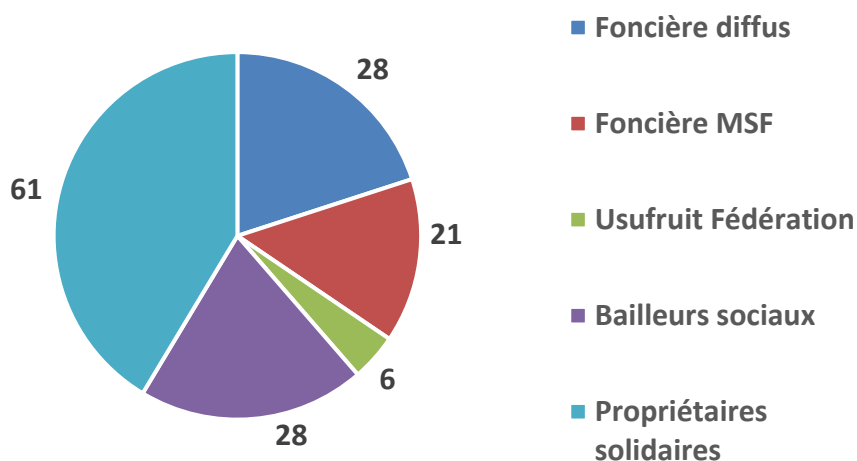
Les personnes accueillies sont proposées par le SIAO.

Il y a eu deux décès et un départ vers un CHRS en 2022. Trois logements étaient donc vacants en fin d'année. Au 31 décembre, il y avait 10 hommes pour 8 femmes, avec un âge moyen de 53 ans (34 ans pour le plus jeune, 66 ans pour le plus âgé). La durée moyenne de séjour est de l'ordre de cinq ans. L'un des résidents est présent depuis l'origine de la maison, en 2012.

Les logements

Les logements utilisés (loués, sous-loués ou vacants)

Origine des logements



Ils ont quatre origines :

1 - Les logements propriété du Mouvement HH par l'intermédiaire de sa Société Foncière (49).

2 - Les logements donné en usufruit à la Fédération HH, dont la gestion est confiée à HH 33 (6).

3 - Les logements que HH 33 loue à des bailleurs sociaux (28).

4 - Les logements que HH 33 loue à des propriétaires privés solidaires des valeurs du mouvement (61).

Fin 2022, HH Gironde gérait **144 logements** dont 6 étaient vacants. Sur l'année, le taux de vacance a été de 4 %, soit l'équivalent de 6 logements. Il s'est agi, à part sensiblement égales, de vacances techniques pour travaux et de vacances dans l'attente de l'arrivée d'un ménage.

Logements du Mouvement Habitat et Humanisme

Le parc Girondin de la Foncière HH est resté stable en 2022. Il se compose de 21 logements à la Maison Saint Fort, de 28 en diffus sur le territoire de la Métropole.

Les logements du parc diffus ont fait l'objet de conventions de réservation au bénéfice d'Action Logement. Ces conventions sont arrivées à échéance pour 7 logements en 2022 : ceux-ci seront loués par HH Gironde en vue de leur sous location lors du départ des occupants actuels. Il reste 6 logements sous conventions de réservation. L'une d'elle arrivera à échéance en 2024, les autres en 2033 et 2034.

En outre le Mouvement a confié à HH33 les logements qu'il a reçus de propriétaires solidaires sous forme de donations temporaires d'usufruit (DTU) : un appartement en 2019, un autre au premier semestre 2020, puis en novembre 2020, un immeuble de 4 logements (3 T1 et 1 T2) dans le centre de Bordeaux, soit 6 logements au total. Tous ces usufruits ont une durée de six ans.

Les logements du diffus sont loués à des tarifs particulièrement bas.

Tous les logements girondins de la Foncière sont conventionnés en logement très social. Dans le parc diffus, les loyers sont équivalents à ceux du parc HLM très social voire un peu plus bas.

La Maison Saint Fort a le statut de résidence sociale. L'Etablissement est loué à HH33 en tant qu'exploitant. Les résidents payent une redevance d'occupation qui couvre, sur une base forfaitaire, les charges locatives (chauffage, eau, électricité...) et les coûts liés aux locaux communs. Cette redevance est plus élevée que pour les logements de droit commun (430 €/mois pour un T1bis) mais les occupants bénéficient d'une APL majorée.

L'exploitant perçoit en outre un « prix de journée » versé par l'Etat qui couvre l'animation. Ce dispositif permet aux résidents d'être accompagnés par 2 hôtes de maison salariés à plein temps. Ce prix de journée a été revalorisé de 18 € à 19,50 € à compter du 01/04/22 pour prendre en compte la prime Ségur.

Logements des bailleurs sociaux (HLM)

En fin d'année 2022, notre association louait 28 logements sociaux, contre 25 un an plus tôt : 10 à Gironde Habitat, 9 à Domofrance, 3 à Aquitanis et Clairsienne, 1 à CDC Habitat, ICF et Mésolia

En 2022, 4 logements sociaux ont été rendus dont 2 dans le cadre d'un glissement du bail et 8 nouveaux logements attribués à HH33.

Les bailleurs sociaux girondins sont des partenaires très importants pour HH Gironde, non seulement en raison des logements qu'ils mettent à sa disposition pour des mesures d'intermédiation mais aussi en accueillant une partie de nos sous-locataires, dans les conditions de droit commun, à la fin des mesures d'accompagnement : ils ont ainsi accueilli 14 ménages dans le cadre de relogement.

Depuis 2021, grâce notamment au bénévole référent chargé des relations avec les bailleurs sociaux, le partenariat entre HH Gironde et les bailleurs sociaux s'est renforcé. Quatre nouvelles conventions ont été signées en 2022 (IN Cité, ICF, Aquitanis, ENEAL), soit un total de 9 conventions signées depuis 2019.

Logements privés loués en vue de la sous location.

Le nombre des logements loués à des propriétaires solidaires n'a pas bougé en 2022 (61).

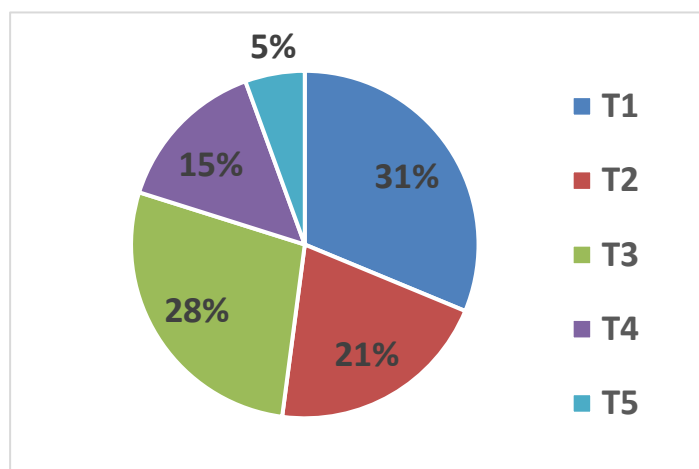
En outre, en cohérence avec la politique nationale de réduction de la consommation d'énergie dans les logements, notre association ne prend plus désormais en location les logements dont l'étiquette énergétique est E, F ou G. Cela exclut une proportion élevée des logements anciens, particulièrement ceux qui sont chauffés à l'électricité, et réduit le nombre de logements mobilisables.

A contrario, le nouveau dispositif Loc'Avantages, qui, en cas de conventionnement avec l'ANAH remplace l'abattement sur les revenus fonciers par un crédit d'impôt s'avère plus lisible et plus incitatif. Il a été utilisé par nos propriétaires solidaires à 5 reprises depuis sa création.

Caractéristiques des logements.

La typologie des logements (144)

La typologie des logements gérés par HH Gironde reflète la composition des ménages accompagnés avec une majorité de T1 (45) et de T2 (30) occupés par des personnes seules. Ces logements sont les plus difficiles à mobiliser à un prix compatible avec les ressources de notre public. On comptabilise aussi 40 T3, 21 T4 et 8 T5.



Les loyers

Les logements appartenant aux bailleurs sociaux ou à la Foncière HH appartiennent tous aux catégories très sociales (PLAI, PLUS...) dont les loyers, particulièrement bas, sont accessibles aux titulaires de minima sociaux pour des surfaces relativement confortables. Sur la Métropole, les loyers sont souvent compris entre 5,60 et 8 €/m²/mois, soit 221 € pour un T2 de 38 m² ou 484 € pour un T4 de 76 m². Les charges locatives sont en sus.

27 des logements privés loués par HH33 à des bailleurs privés sont conventionnés avec l'ANAH, 11 pour des loyers « sociaux », 16 pour des loyers « intermédiaires ».

Le loyer social est équivalent au loyer HLM. Le loyer intermédiaire est plus élevé (de l'ordre de 10,5 €/m² pour un logement de taille moyenne sur la Métropole). il reste nettement inférieur aux prix du marché mais peut faire difficulté pour certains résidents. HH Gironde doit veiller à ce que la surface du logement soit ajustée à la composition de la famille et à ses revenus.

41 logements ne sont pas conventionnés. Il s'agit, soit, pour moitié environ, de très petits logements (studio de moins de 25, voire 20 m²) loués à des prix plus proches de ceux du marché sur la Métropole

(environ 350 €/mois), soit de logements plus spacieux, loués à des prix « intermédiaires » ou « sociaux », que les propriétaires, pour des raisons diverses, n'ont pas souhaité conventionner.

Lorsque l'occupant est accueilli dans le cadre de la Location Solidaire, le montant de la redevance d'occupation payée par le sous-locataire est supérieur au loyer que l'association verse au propriétaire. La marge ainsi dégagée contribue au coût de gestion. Elle est négociée avec le propriétaire et doit rester compatible avec le respect des conventions ANAH.

Les caractéristiques techniques

HH Gironde n'accepte de louer que des logements « décents » au sens du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les logements de propriétaires solidaires sont souvent anciens et connaissent parfois les problèmes de ce type d'habitat, notamment mauvaise isolation phonique et thermique.

La « Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » promulguée le 22 août 2021 renforce les critères de performance énergétique minimums que doit respecter un logement : pour être décent, un logement devra posséder un Diagnostic de Performance énergétique maximal de F en 2025, E en 2028 et D en 2034.

Le Mouvement Habitat et Humanisme s'est engagé, en 2021, à ne plus accepter la gestion de logements ayant un DPE de classe E ou supérieure (F et G). Le FSL a la même exigence pour les mesures d'intermédiation.

Malgré le niveau relativement élevé des aides publiques, la mise à niveau des performances thermiques des logements utilisés par HH Gironde a peu progressé en 2022, comme en général, celle du parc locatif français. La complexité des procédures rebute un grand nombre de bailleurs privés, particulièrement dans les copropriétés où les travaux doivent porter sur les parties communes.

Pour atteindre l'objectif de classe D, 8 des logements de la Foncière et la moitié des logements de propriétaires solidaires devront faire l'objet de travaux. Parmi les logements actuels de la Foncière, 8 sont classés E. Des études ont été engagées en vue de l'amélioration de leurs performances.

Avec l'UNPI et l'ANIL, le Mouvement Habitat et Humanisme est membre du groupement, mené par SOLIHA, lauréat de l'appel à projet Bail'Rénov qui financera, dès l'été 2023, sur le budget des certificats d'économie d'énergie, des actions de conseil auprès des propriétaires bailleurs en vue d'améliorer le parc locatif. HH Gironde s'efforcera d'y associer ses propriétaires solidaires.

Tous les logements loués à des bailleurs HLM respectent les nouvelles règles (DPE de niveau D ou meilleur).

Les projets immobiliers

Les deux projets initiés en 2019, résidence bigénérationnelle Château Gardères et pension de famille du 200 avenue de Thouars, tous deux à Talence, étaient en travaux au cours de l'année 2022.

La Société Foncière d'Habitat et Humanisme est maître d'ouvrage. Le pôle immobilier de notre association est son représentant auprès du maître d'œuvre et des entreprises mais n'a pas de délégation budgétaire ou technique.

Résidence bigénérationnelle Château Gardères

Il s'agit de créer 15 logements dans un ancien château appartenant à la ville de Talence, 12 destinés à des personnes âgées ou handicapées vieillissantes, 3 destinés à des jeunes de moins de 30 ans, en formation dans les métiers du médico-social, dont la présence contribuera à l'équilibre de l'établissement.

Les travaux ont débuté en novembre 2021. Le chantier a connu diverses difficultés : retards récurrents de l'entreprise de gros œuvre, défection du plaquiste en septembre 2022, obligeant à un appel d'offre complémentaire, plus récemment conflit entre le maître d'œuvre et la Foncière à propos de sa rémunération conduisant à des retards supplémentaires. Initialement prévue en novembre 2022, la mise en service n'aura lieu qu'à la fin du mois de juillet 2023.

Dans le même temps, toutes les subventions espérées ont été obtenue (aides à la pierre de l'Etat, du Département et de la Métropole), la Région a attribué une aide supplémentaire de 5 k€ pour chacun des logements « jeunes ». Le Département a agréé HH Gironde pour la mise en œuvre de prestations d'Aide à la Vie Partagée (AVP) destinées aux résidents âgés. Notre association pourra recruter un animateur professionnel pour l'établissement.

Le recueil des candidatures pour les résidents a commencé en partenariat avec le CCAS de Talence.

Les équipements des parties communes (salle commune, salon, buanderie, jardin...) et des trois logements pour jeunes (loués avec meubles) seront financés par des dons et du mécénat.

Le prix de revient de l'opération pour la Foncière est désormais estimé à 1,65 M€ TTC soit environ 5 % de plus qu'il y a un an (soit 110 k€/logt).

Pension de famille de Thouars

Le projet consiste à réhabiliter deux logements et des communs aménagés dans une ancienne ferme du château de Thouars pour y créer une pension de famille de 20 logements, très comparable à la Maison Saint Fort, et 3 T1 destinés à des jeunes de moins de 30 ans étudiant dans les métiers du travail social.

Les travaux ont débuté en avril 2022.

Des difficultés sont rapidement apparues en raison d'une mauvaise anticipation des caractéristiques des structures anciennes qu'il était prévu de conserver.

La maîtrise d'œuvre n'est pas parvenue à remettre en ordre le projet et s'est enlisée dans un traitement au coup par coup des difficultés rencontrées avec à chaque fois présentation de devis pour des travaux complémentaires. Ces difficultés se sont aggravées au cours de l'hiver, mettant notamment en évidence des erreurs de conception de la structure destinée à devenir un mur mitoyen avec la propriété contiguë.

En mars 2023, la Foncière a décidé de procéder à une recomposition de l'équipe de maîtrise d'œuvre, interrompant le chantier.

La repise des travaux est désormais attendue en juin en vue d'une mise en service au début de l'année 2024.

Les subventions espérées ont été complètement accordées avec, comme pour Gardères un supplément de la région pour les trois logements « jeunes ».

La collecte de dons et mécénat destinés à cette opération a progressé très favorablement : 324 k€ ont été collectés à ce jour pour un objectif initial de 260 k€. Des dons supplémentaires sont encore recherchés pour compenser les surcoûts. En effet les aléas du chantier induisent des surcoûts, encore à préciser, mais qui dépasseront 300 k€ (20 % du budget travaux initial). Compte tenu du coût du foncier, le prix de revient de l'opération pourrait dépasser 3 M€ (soit 130 k€/logt).

Autres projets et perspectives d'avenir

Le Mouvement Habitat et Humanisme a confirmé, en 2022, son objectif de développer le parc immobilier de ses sociétés Foncières sur la métropole bordelaise. Il s'appuie sur notre association pour rechercher des opportunités et en étudier la faisabilité. Les projets engagés porteront son patrimoine à 87 logements. Son objectif est de dépasser 150 à l'horizon 2025, sous la forme, pour l'essentiel, d'opérations collectives, pensions de famille ou résidence intergénérationnelle.

La recherche d'acquisitions en état futur d'achèvement (VEFA) est privilégiée dans un contexte où la hausse des taux d'intérêt et des prix de revient obligent la Foncière à être plus attentives à l'équilibre financier des opérations, alors que sa capacité d'investissement, alimentée par l'épargne solidaire qu'elles collectent, reste élevée (22,5 M€ collectés en 2022).

Notre projet en partenariat avec le promoteur SACIF pour une résidence intergénérationnelle à Pessac Alouette a été abandonné en raison d'un problème d'urbanisme et d'un blocage de la collectivité sur le positionnement très social de l'opération. L'appel à projet de la métropole/La Fab pour l'ilot Peugeot du Bouscat n'a pas été attribué au groupement constitué par PROMOGIM dont HH faisait partie.

De nouvelles opportunités restent à l'étude, notamment la réhabilitation d'un bâtiment préempté par la métropole à Artigues près Bordeaux, un bail à réhabilitation pour un immeuble appartenant à la ville de Bordeaux et diverses opérations en diffus. Mais les perspectives sont moins favorables qu'il y a un an et l'objectif d'atteindre de 150 logements propriété du Mouvement HH, sur la métropole bordelaise en 2025, semble désormais hors de portée.

L'accompagnement

Généralités

Une large part de l'activité des salariés et des bénévoles d'HH Gironde est consacrée à l'accompagnement des familles logées.

Cet accompagnement est adapté aux besoins de chaque ménage et à son statut d'occupation.

Il est piloté par les bénévoles référents de l'accompagnement et réalisé conjointement par des travailleurs sociaux professionnels et par des bénévoles.

HH33 emploie des Conseiller(e)s en Economie Sociale et Familiale (CESF) qui se consacrent à l'accompagnement social des familles en sous-location ; leur effectif avait été porté à 5 début 2022. Le contexte budgétaire a obligé à le ramener à 4 en fin d'année, à l'occasion de la fin d'un CDD, en cohérence avec une diminution de la location solidaire.

Deux hôtes de maison, éducateurs spécialisés, animent la Maison Saint Fort.

Ces six travailleurs sociaux sont employés à plein temps.

La doctrine du Mouvement Habitat et Humanisme est de faire de l'accompagnement une aide à la reconquête d'une autonomie sociale responsable par les personnes qui en bénéficient, de les aider à développer leur « pouvoir d'agir ».

Ménages en sous location (102)

L'activité des travailleurs sociaux salariés permet à HH Gironde de respecter le cahier des charges des mesures IML et FSL, notamment entretien mensuel avec chaque famille, accès aux droits, suivi du budget familial, mise en relations avec des acteurs spécialisés pour la formation, l'emploi, la santé.

En complément de cet accompagnement, assuré par des travailleurs sociaux, inhérent aux mesures de médiation et d'intermédiation locative, des bénévoles proposent aux sous locataires des interventions de nature à stabiliser ou à recréer du lien social, telles que des rencontres amicales pour simplement échanger, une entremise pour faciliter des contacts avec le voisinage ou le réseau associatif, voire l'organisation de sorties récréatives ou culturelles... Les actions développées en 2021, lors de la sortie de la crise COVID, ont été reconduites, notamment des séjours de vacances sur le littoral pour des enfants de résidents. Ces séjours ont bénéficié d'aides du Lyon's club et de l'ANCV.

Tous les enfants des familles logées ont été invités à un arbre de Noël, le 10 décembre à la Maison Saint Fort. Une chorale a assuré l'animation.

Les besoins spécifiques des réfugiés (apprentissage de la langue, démarches administratives...) sont traités en partenariat avec des associations spécialisées.

Des bénévoles bricoleurs forment et encouragent les résidents à l'entretien de leur logement et aux économies d'énergie ; ils contribuent en tant que de besoin à la remise en état du logement après le départ de l'occupant.

Ménages locataires de 1^{er} rang de la Foncière (17)

Comme les années précédentes, ces ménages titulaires d'un bail loi de 1989, nous ont peu sollicités en matière d'accompagnement. Néanmoins, un bénévole a référent a désormais pour mission de conserver un contact régulier avec ces familles.

L'arrivée à échéance des conventions de réservation à Action Logement permet de remplacer les locataires en bail direct qui quittent leur logement par des familles en sous location qui mobilisent un accompagnement plus assidu. En ce début d'année 2023, 2 ménages ont été relogés et les 2 logements sont repris en sous-location.

Résidents de la Maison Saint Fort (MSF)

Les deux hôtes de maison sont chargés, sous la houlette du binôme de bénévoles référents (Philippe CHRISTAIN et Thierry MOUGIN), d'accueillir les nouveaux entrants, d'animer la vie de la maison, d'assurer le respect du règlement intérieur, de veiller au bon entretien des locaux, et d'entretenir les relations avec les partenaires sociaux... Ils participent aux réunions du réseau Girondin des Pensions de Famille.

L'accompagnement prend la forme de très nombreuses animations collectives, d'ateliers créatifs ou culturels, largement prises en charge par les bénévoles et de sorties culturelles, sportives... organisées avec les hôtes de maison.

Les hôtes de maison animent aussi des séances de méditation en pleine conscience auxquelles plusieurs résidents sont assidus.

Il est complété, depuis 2020, par l'intervention régulière d'une infirmière coordinatrice, partagée avec 7 autres pensions de famille à fin 2022, qui veille au respect des traitements et apporte un premier niveau d'écoute médicale en partenariat avec les services médicaux et sociaux en charges des pathologies et des problèmes spécifiques des résidents.



Grace notamment à une aide de la CAF, 8 résidents de la MSF, accompagnés par un hôte de maison, ont fait un voyage au sud du Portugal du 9 au 13 octobre 2022.

Cet évènement exceptionnel à fort contenu émotionnel, et surtout sa préparation, a contribué à la cohésion du groupe et au mieux-être des résidents concernés.

La gazette interne, « Le Petit Saint Fort » a continué de paraître régulièrement. Les résidents s'impliquent dans sa rédaction.

L'accueil à la pension de famille est sans limitation de durée mais, une à deux fois par an, chaque résident est appelé à un entretien individuel destiné à faire le point sur ses aspirations, les avancées de son projet de vie et ses perspectives. Les hôtes de la maison accompagnent les résidents dans leurs projets de relogement et d'emploi et l'adaptent aux besoins et aux capacités d'autonomie de chacun.

Perspectives pour l'avenir

- Le projet de « tiers-lieu », évoqué lors de l'AG 2022, a fait l'objet de plusieurs réunions de travail et d'actions de préfiguration sous forme d'animations collectives faisant participer nos résidents mais ne s'est pas encore concrétisé faute d'avoir pu trouver un local adapté pour un coût abordable.
- Des bénévoles référents ont été désignés pour préparer l'accueil des futurs résidents de la résidence bigénérationnelle Château Gardères et de la pension de famille de Thouars. La mise en œuvre du projet de vie partagée à Gardères en co-construction avec les résidents, au cours de l'été 2023, nécessitera le recrutement d'un animateur salarié, et l'ouverture de la pension de famille de Thouars, celui de deux hôtes de maison.

La vie de l'Association

Gouvernance

- L'**Assemblée Générale annuelle**, s'est tenue le 2 juin 2022 à la Maison de l'Autre, rue Formigé au Bouscat, comme en 2021. 95 adhérents ont été convoqués. 28, à jour de leur cotisation étaient présents, 20 avaient donné pouvoir. L'assemblée a procédé au renouvellement du CA et adopté les résolutions qui lui ont été proposées.
- Le **Conseil d'Administration** s'est réuni quatre fois, les 24 février, 28 avril, 9 juin et 17 novembre. Il a été renouvelé lors de l'AG. Conformément aux statuts, Jean-Marc Hamon a quitté le conseil à l'issue de trois mandats consécutifs. Caroline Bernard Bordes n'a pas souhaité le renouvellement de son mandat. Angèle Boizet, Marie-Hélène Wolff et Catherine Zou-Belin ont été élues. Elles sont référentes, respectivement, pour la prospection immobilière, l'accompagnement et la communication. Les autres membres sortants, ont été reconduits.

Joël Demezou a remplacé, en cours d'année, Martine Traissac en tant que représentant de la Société Saint Vincent de Paul.

- Le **bureau** de l'Association a été renouvelé par le Conseil d'Administration réuni le 9 juin 2022 avec la composition suivante :
 - **Bruno Martin, président,**
 - **René Dupouiron, trésorier,**
 - **Christian Pitié, secrétaire,**
 - **Paul Agius, Angèle Boizet, Brigitte Durgeon, Luc Mesnard, Anne Vergniaud, membres.**

Nicolas Feltz, coordinateur salarié en mécénat de compétence, participe aux réunions du bureau depuis son recrutement en mai 2021.

Le bureau s'est réuni toutes les deux semaines, hors périodes de congés d'été, soit 22 fois.

- A l'exception de la cérémonie des vœux du président, encore empêchée par les contraintes sanitaires du début de l'année, les diverses **réunions et manifestations** ont pu se dérouler normalement :
 - Rendez-vous de printemps et d'automne ouverts à tous les bénévoles les 14 avril et 10 novembre,
 - Séminaire rentrée de l'encadrement le 6 octobre associant tous les bénévoles référents et/ou administrateurs (15 participants)
 - Deux réunions d'intégration, cinq réunions des accompagnants, diverses réunions de coordination par domaine d'activité (bricoleurs, ressources financières, animation MSF, etc...)
- La **commission d'attribution des logements** (CAL) se réunit une fois par mois ainsi que la commission d'examen des impayés. Son fonctionnement a été rendu plus efficient grâce à un nouveau règlement intérieur adopté par le CA du 17 novembre.
- L'organigramme de l'association, a été tenu à jour. Il est disponible via l'annuaire en ligne de la Fédération.

Les salariés

En 2022, 3 nouveaux salariés ont été recrutés dont une nouvelle responsable de la gestion locative suite au départ à la retraite d'Angèle Boizet et deux travailleuses sociales dont une en CDD s'achevant fin octobre.

Dans le même temps cinq stagiaires se sont succédé, 4 sur l'accompagnement, 1 sur la gestion locative.

Au 31/12/22, hors stagiaires, HH Gironde emploie 10 salariés :

- Un coordinateur en mécénat de compétence AXA
- Une secrétaire, une comptable, une responsable de la gestion locative

- Quatre travailleuses sociales pour l'accompagnement diffus (5 TS entre juin et octobre).
- Deux éducateurs spécialisés pour l'animation de la Maison Saint Fort

La rémunération des salariés est couverte par les subventions publiques récurrentes (Etat et FSL). L'augmentation du niveau des rémunérations lié à la prime SEGUR (238 € brut/mois à compter du 01/04/22) a été uniquement compensée par l'Etat.

Les bénévoles

- Le nombre des bénévoles actifs est passé de **63 à 74** (70 % Hommes et 30 % Femmes). Il y a eu 23 arrivées et 12 départs.
- En 2022, la majorité des nouveaux bénévoles a connu Habitat et Humanisme par relations amicales, les autres au travers des actions de communication du Mouvement (Internet) et de HH 33.

Mission principale	Au 31/12/2021	Au 31/12/2022	ETP 2022
Accompagnement	40	42	1,74
Immobilier	7	10	0,85
Gestion locative	3	4	0,89
Ressources financières	4	4	0,06
Direction et fonctions support	9	10	2,08
Divers		4	0,08
Total	63	74	5,70

Nota : certains bénévoles ont plusieurs missions.

- Sur la base d'une durée légale du travail pour un temps complet de 1 607 heures par an, le temps passé déclaré par les bénévoles a représenté 9.167 heures en 2022, soit **5,7 ETP** (équivalent temps plein) mis gracieusement à la disposition de l'association, avec des niveaux de qualification généralement élevés.
- L'accompagnement reste l'activité qui mobilise le plus grand nombre de bénévoles, **42** fin 2022. Parmi eux, 19 interviennent pour l'accompagnement diffus, 13 pour le bricolage, et 10 pour l'animation de la Maison Saint Fort et la préfiguration de la pension de famille de Thouars.
- Ce sont néanmoins les tâches de direction et de fonction support qui prennent le plus de temps à nos bénévoles.
- Même si la tendance est au rajeunissement, les retraités restent majoritaires : 45 bénévoles ont plus de 60 ans.
- Le Conseil d'Administration comptait 6 femmes pour 21 membres, soit 29 %, contre 20 % l'année précédente.

La formation

- L'organisation de formations pour les salariés et les bénévoles est un point fort du Mouvement Habitat et Humanisme. En 2022, 21 bénévoles et 6 salariés ont assisté à des formations, et ont suivi un total de 198 séances (chaque personne a généralement assisté à plusieurs séances). 47 % de ces séances étaient consacrées à l'accompagnement, 33 % à la vie associative, les autres à des thèmes transversaux ou techniques
- Deux sessions ont été organisées au niveau local, les autres l'ont été par la Fédération, la participation se faisant, le plus souvent, par Visio-Conférence.

Communication

Notre association bénéficie de la notoriété du Mouvement Habitat et Humanisme et des actions que celui-ci organise au niveau national. De son côté, HH Gironde veille à entretenir une communication fluide avec ses partenaires et le grand public locaux, avec le mouvement et, en interne, avec ses salariés, ses bénévoles et les propriétaires solidaires.

Partenaires locaux et grand public

- Outre les réunions et compte rendus de travail, HH Gironde a participé en 2022 aux diverses actions de communication et de concertation organisées par ses partenaires, notamment, les Journées Girondines de l'Habitat (département), les groupes de travail pour la révision du schéma départemental de médiation locative, les réunions du réseau girondin des pensions de famille. Notre président et nos bénévoles dirigeants ont participé à plusieurs tables rondes publiques.
- Notre conseil d'administration est ouvert aux associations, le Secours Catholique, le Diaconat et la Société Saint Vincent de Paul dont l'activité et les valeurs sont convergentes avec les nôtres. ATD Quart Monde n'y participe plus depuis trois ans.
- De nouvelles conventions de partenariat ont été signées avec les bailleurs sociaux mais aussi avec divers mécènes. Notamment, en 2022, avec la Société Grand Litier et avec l'association Talents et Partage (Société Générale).



- Les poses de 1^{ère} pierre de la résidence Château Gardères et de la Pension de Famille de Thouars, le 20 juin, en présence de M. Christophe Noël du Payrat, secrétaire général de la Préfecture, Emmanuel Sallabery, Maire de Talence et Bernard Devert, Président fondateur du Mouvement, ont été un moment fort qui a bénéficié d'une bonne couverture médiatique.
- HH Gironde a participé, en décembre, aux collectes organisées par la banque alimentaire et auprès de la clientèle des magasins Leroy Merlin.
- Une réunion publique d'information a été organisée sur Mérignac, en direction des propriétaires solidaires.
- Par contre, HH 33 n'a pas participé au forum des associations de Bordeaux, en septembre.

Mouvement HH

- Première en son genre, la **Convention Régionale de Nouvelle Aquitaine (CORENA)** a réuni le 18 mars, à l'espace Beaulieu de Bordeaux, les cinq associations HH de la région et une forte délégation de la Fédération. Les 107 participants ont pu faire connaissance, échanger sur leurs pratiques et jeter les bases de nouvelles coopérations, notamment dans le domaine de la gestion immobilière. D'autres échanges ont suivi, notamment une réunion régionale Habitat le 21 octobre, la visite d'une délégation de HH Gironde de la résidence intergénérationnelle de Royan, le 24 novembre.
- Le président d'HH Gironde, Bruno Martin, est administrateur de la Foncière HH et participe régulièrement aux réunions de présidents d'associations HH.
- Comme les années précédentes, HH Gironde a relayé au niveau local la campagne de communication du Mouvement au moment de l'Heure Solidaire (changement d'heure fin octobre), avec des « ratés » pour l'édition 2022 : nos résidents n'ont pu participer à une manifestation organisée à l'Hippodrome du Bouscat, et l'atelier cuisine avec le chef du Chapon a dû être annulé.

Actions internes

- Les réunions internes relatives à l'animation des diverses activités sont nombreuses. Outre les rendez-vous de printemps et d'automne, désormais ouverts à tous les bénévoles actifs et à tous les salariés.
- Dans le cadre de la mise en place d'un « Club des Propriétaires Solidaires » une réunion d'information avec ces bailleurs privés a été organisée le 15 juin pour expliquer le nouveau dispositif fiscal Loc'Avantages et les exigences réglementaires en matière de performances énergétiques des logements locatifs.
- La Newsletter **frequence h&h 33** constitue le bulletin de liaison des salariés, des adhérents et des propriétaires solidaires de l'association et contribue à sa cohésion. Dix numéros ont été publiés en 2022.
- La gazette de la Maison Saint Fort a, elle aussi, été diffusée régulièrement aux résidents, aux accompagnants, et aussi aux riverains.

-----,

-