

Habitat et Humanisme
GIRONDE

Rapport d'activité 2024



SOMMAIRE

RAPPORT MORAL DU PRESIDENT	3
LE MOUVEMENT HABITAT ET HUMANISME en 2024	4
H & H Gironde Chiffres clé au 31/12/2024	5
PRODUIRE ET MOBILISER DES LOGEMENTS	6
ACCOMPAGNER	12
1 – ACCOMPAGNEMENT « DIFFUS » par le pôle Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)	13
2 – ACCOMPAGNEMENT en Pension de Famille « Maison Saint Fort »	23
3 – ACCOMPAGNEMENT pour l' Aide à la Vie Partagée à la résidence du Breuil	24
4 – L' ACCOMPAGNEMENT par l' équipe des bricoleurs	26
VIE ASSOCIATIVE ET BENEVOLAT	27
RAPPORT FINANCIER – Exercice 2024	31
MERCI A NOS PARTENAIRES	37

RAPPORT MORAL DU PRESIDENT

Par Bruno MARTIN, Président d'Habitat et Humanisme Gironde

*Le rapport moral sera présenté lors de l'AG
Il sera introduit dans ce document à la suite de celle-ci*

LE MOUVEMENT HABITAT ET HUMANISME en 2024

Depuis 40 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recreation de liens sociaux avec une démarche innovante, à la croisée de l'économique et du social.

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission de :

- permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à une solution d'habitat adaptée à leur situation et leurs ressources,
- contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans "des quartiers équilibrés",
- proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la recreation de liens et l'insertion sociale.



Pour mener à bien sa mission, le Mouvement Habitat et Humanisme est organisé en 3 branches d'activité : **logement accompagné, médico-social, hébergement d'urgence et accueil de réfugiés.**

Le Mouvement Habitat et Humanisme est composé d'une fédération reconnue d'utilité publique qui rassemble 59 associations territoriales, qui mènent une action au plus près des réalités locales.

Il rassemble plus de **6 000** bénévoles et **2 600** salariés.

LE MOUVEMENT HABITAT ET HUMANISME EST COMPOSE DE :

1 Fédération reconnue d'utilité publique

59 associations couvrant

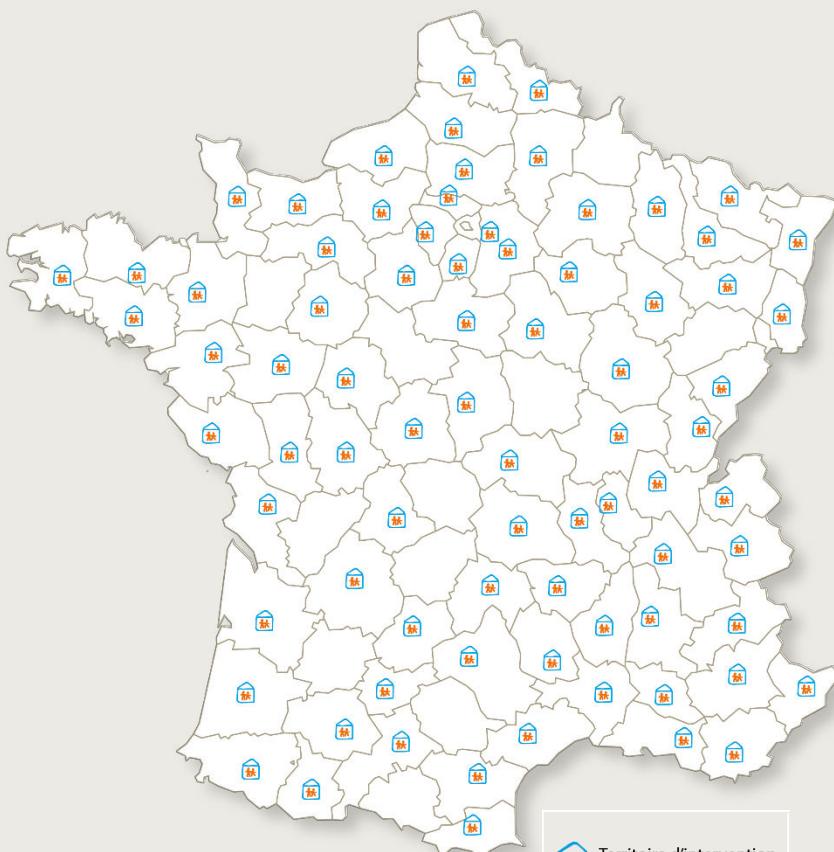
87 départements

1 implantation en Belgique et

1 implantation au Luxembourg

2 sociétés foncières solidaires
(La Foncière H&H et EHD)

10 Agences Immobilières à Vocation Sociale et Agences Immobilières Sociales



Territoire d'intervention
d'une association H&H

H & H Gironde Chiffres clé au 31/12/2024



Logements

164 logements gérés dont
64 logements propriété du Mouvement,
67 logements loués à des propriétaires solidaires
27 loués à des bailleurs sociaux
6 logements en usufruit temporaire loués à la Fédération



Emploi

13 salariés dont **10** CDI et **3** contrats d'apprentissage ou alternance,
soit **10,86** Equivalent Temps Plein



Personnes logées

155 ménages logés et accompagnés (140 au 31/12/2023) soit **320** personnes dont **102** enfants.

20 personnes étaient accueillies et accompagnées en pension de famille,

10 bénéficiaient de l'Aide à la Vie Partagée à la résidence du Breuil.

43 ménages étaient accompagnés en médiation locative conventionnée par le FSL

30 l'étaient en IML conventionnée par l'Etat

36 ménages, en « Location Solidaire » bénéficiaient d'une intermédiation non aidée

26 ménages, locataires étaient en bail direct de la Foncière HH avec



Bénévolat

78 bénévoles ont consacré, selon leurs propres relevés, **9 334** heures à l'association, soit **6,2** ETP

PRODUIRE ET MOBILISER DES LOGEMENTS

Acteur local de la maîtrise d'ouvrage d'insertion au travers de l'intermédiation locative, Habitat et Humanisme Gironde mobilise des logements à destination des personnes fragilisées et précaires en s'appuyant sur :

- Les logements sociaux produits par les sociétés Foncières du Mouvement
- Des logements appartenant à des propriétaires privés solidaires des valeurs du Mouvement qui lui consentent des loyers abordables et autorisent la sous location.
- Des logements loués à des bailleurs sociaux
- Des logements donnés en usufruit temporaire à la Fédération HH dont la gestion est confiée à notre association.

Fin 2024, HH Gironde gère, au total, 164 logements

Logements du Mouvement Habitat et Humanisme



La Foncière HH a mis en service, le 4 janvier 2024, un nouvel établissement, la résidence du Breuil à Talence, dans un Château du XVIIIème siècle complètement rénové après trois ans de travaux. Cet immeuble, noyau historique de l'EHPAD Château Gardères, a fait l'objet d'un bail à réhabilitation de 60 ans consenti par la ville de Talence. Il contient 15 logements conventionnés PLAI et des locaux d'animation. 12 logements ont été agréés par le Département pour l'aide à la vie partagée et sont destinés à des personnes âgées ou handicapées vieillissantes désireuses de combattre la solitude et la dépendance par l'entraide mutuelle avec l'aide d'une animatrice salariée par notre association.



La résidence a été inaugurée officiellement le 11 juin par Bernard Devert, président fondateur du Mouvement Habitat et Humanisme et Bruno Martin, président d'Habitat et Humanisme Gironde, en présence d'Emmanuel Sallaberry, maire Talence, des représentants du préfet, des présidents du Département de la Gironde et de la Région Nouvelle Aquitaine.

Au total, le parc girondin de la Foncière H&H se compose désormais de 64 logements :

- 21 logements à la Maison Saint Fort
- 15 à la résidence du Breuil
- 28 en diffus, sur tout le territoire de la Métropole. .

Les logements les plus anciens du parc diffus de la Foncière ont fait l'objet de conventions de réservation au bénéfice d'Action Logement qui avait contribué à leur financement. Ces conventions arrivent progressivement à échéance. 4 logements sont encore concernés jusqu'en 2034 ou 2036.

Les pouvoirs publics (Etat, Département, Métropole, Commune) y disposent de contingents de réservation légaux qui sont mis en œuvre dans le cadre des mesures d'intermédiation locative et des relations avec les services sociaux.

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, un immeuble de 4 logements (3 T1 et 1 T2) dans le centre de Bordeaux, soit 6 logements au total. La durée initiale des usufruits était de 6 ans. Elle a été portée à 9 ans en mai 2024 pour l'immeuble.

Les logements du parc diffus sont loués à des tarifs particulièrement bas. Tous les logements girondins de la Foncière sont conventionnés en logement très social (APL ou ANAH). Hors pension de famille, les loyers sont équivalents à ceux du parc HLM très social .

La Maison Saint Fort a le statut de résidence sociale. L'établissement 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 est actuellement de 19,50 €.

Logements des bailleurs sociaux (HLM)

En fin d'année 2024, notre association louait 27 logements sociaux (un de moins qu'un an plus tôt) : 11 à Domofrance, 6 à Gironde Habitat, 4 à Aquitanis, 3 à Clairsienne, 1 à CDC Habitat, , ICF et Erilia.

En 2024, 1 sous locataire de logement social a bénéficié d'un glissement de bail, 1 autre a été relogé en bail direct dans un autre logement du parc social, 7 sont repartis dans le parc privé ou ont quitté la Gironde. 5 des logements libérés ont été réattribués à HH Gironde qui a pu y accueillir de nouveaux sous locataires. 3 ont été rendus et 2 nouveaux logements sociaux ont été attribués à HH Gironde.

Les bailleurs sociaux girondins ont en outre accueilli en bail direct 8 ménages en fin d'accompagnement précédemment logés par des propriétaires solidaires ou la Foncière HH. Ce partenariat, qui se développe depuis plusieurs années, est très utile pour permettre de faire bénéficier un maximum de personnes en difficulté de l'accompagnement et de l'intermédiation locative soutenus par l'Etat et par le FSL.

Logements privés loués en vue de la sous location.

Le nombre des logements loués à des propriétaires solidaires est passé de 64 en 2023 à 67 en 2024. Avec 10 nouvelles locations et 6 logements rendus.

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.

Notre association ne peut louer que des logements dont le loyer est compatible avec les capacités financières des sous-locataires. Cela correspond sensiblement au loyer conventionné « social » avec l'ANAH, soit pour 40 m², 12,5 €/m² à Bordeaux, 8 €/m² en sud Gironde.

Caractéristiques des logements.

La typologie des logements

La typologie des logements gérés par HH Gironde est restée stable en 2024. Elle reflète la composition des ménages accompagnés avec une majorité de T1 (43) et de T2 (28) 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, 25 T4, 11 T5.

Les loyers

Les logements appartenant aux bailleurs sociaux ou à la Foncière H&H 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.

21 des logements privés loués par HH33 sont conventionnés avec l'ANAH, 7 en loyer intermédiaire, 14 en loyer social et 3 en loyer très social. Un seul a été conventionné avec travaux, en 2018.

Sur les 10 logements privés entrés dans notre parc locatif en 2024, 3 ont été conventionnés.

Le loyer social est équivalent au loyer HLM.

Le loyer intermédiaire est plus élevé (de l'ordre de 13 €/m² pour un logement de 60 m² sur la Métropole). Il reste 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.

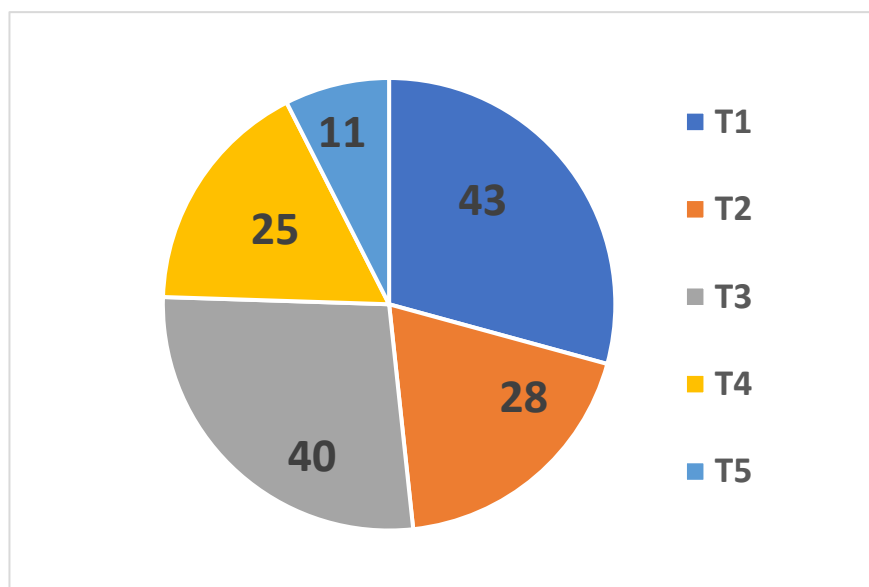
42 logements ne sont pas conventionnés. Il s'agit, soit, pour moitié environ, de très petits logements (studio de moins de 25, voire 20 m²) loués à des prix plus proches de ceux du marché sur la Métropole (environ 350 €/mois), soit de logements plus spacieux, loués à des prix « intermédiaires » ou « sociaux », que les propriétaires, pour des raisons diverses, n'ont pas souhaité conventionner.

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.

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 2024, 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. 30 % des logements de notre parc locatif n'ont pas encore de DPE à jour.



Nous estimons que pour atteindre l'objectif de classe D, 8 des logements de la Foncière et un tiers des logements de propriétaires solidaires devront faire l'objet de travaux. Parmi les logements actuels de la Foncière, 8 sont classés E.

La Foncière a adopté en 2024 un programme de remise en état progressive, d'ici 2028, de ses 11 logements les moins performants. 4 devraient être traités ou mis en chantier dès 2025.

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 organise des actions de conseil auprès des propriétaires bailleurs en vue d'améliorer le parc locatif. HH Gironde s'y est engagé en mobilisant 5 bénévoles autour de son correspondant énergie. Le démarrage s'avère laborieux. Une réunion collective de propriétaires bailleurs a eu lieu le 28 mars 2024. En fin d'année, un accompagnement pour travaux avait été engagé et trois autres étaient en phase de prise de contact.

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

Trop de logements vacants dans notre parc..

Au 31 décembre, 11 des 164 logements loués par notre association étaient vacants, dans l'attente de nouveaux locataires ou de travaux.

Après une forte hausse en 2023, le taux de vacance a légèrement baissé, à 5 % en moyenne annuelle. Il reste très au dessus de notre objectif de 3 %.

Lorsqu'un logement est vacant, l'association doit le louer sans percevoir de redevance d'occupation. Le manque à gagner s'impute sur le produit des dons. Certains propriétaires particulièrement solidaires ont toutefois consenti des abandons de loyer dans ces circonstances, atténuant ainsi nos difficultés

Chiffres clés du parc de logements de HH 33

164 logements accompagnés dont :

- 15 en maison intergénérationnelle
- 21 en pensions de famille
- 130 logements dans le diffus
- 67 logements appartenant à des propriétaires solidaires
- 64 logements appartenant à la Foncière Habitat et Humanisme
- 27 logements de bailleurs sociaux
- 6 logements en usufruit temporaire

La gestion locative adaptée

Habitat et Humanisme Gironde n'est propriétaire d'aucun logement. Notre association loue des logements auprès de propriétaires privés solidaires des valeurs du Mouvement ou de bailleurs sociaux et les sous loue aux ménages accompagnés.

Les contrats de location entre notre association et les propriétaires sont des baux à personne morale, soumis au seul code civil, mais autorisant la sous location et comportant la plupart des clauses de la loi de 1989.

Les contrats de location avec les occupants sont des conventions d'occupation temporaire, prévues par l'article L353-20 du code de la construction et de l'habitation qui autorise les organismes agréés tels que notre association à sous louer des logements dans des conditions dérogeant à certaines dispositions de la loi de 1989 : absence de maintien dans les lieux en fin de contrat, possibilité d'en limiter la durée.

Notre association assure, avec son propre personnel, la gestion locative adaptée :

- Prospection de nouveaux logements ;
- Rédaction du bail de premier rang et de l'état des lieux d'entrée lorsque le propriétaire le souhaite ;
- Sélection des candidats à partir des propositions des services sociaux et des partenaires (notre association n'a pas de guichet) ;
- Présentation des logements aux candidats, rédaction de l'état des lieux d'entrée ;
- Encaissement de la redevance d'occupation et des charges, calcul et notification de l'actualisation annuelle ;
- Suivi et traitement des problèmes techniques éventuels ;
- Paiement du loyer au propriétaire. Notre association assume le risque locatif en cas de vacance ou d'impayé ;
- Formalités de fin de contrat (état de lieux de sortie).

Elle s'appuie sur son personnel salarié : un gestionnaire à plein temps assisté par une alternante en contrat d'apprentissage, une comptable qui traite aussi l'ensemble des recettes et des dépenses de l'association et sur une équipe de 4 bénévoles particulièrement actifs.

Notre association n'est pas agréée en tant qu'agence immobilière sociale et ne peut pas recevoir de mandat de gestion, sauf pour la pension de famille Maison Saint Fort pour laquelle elle bénéficie d'un agrément spécifique.

La gestion de premier rang des logements de la Foncière autres que la Maison Saint Fort est confiée par mandat à une agence immobilière locale, l'agence AMI, qui en loue directement une partie à leurs occupants (résidents les plus anciens et locataires âgés de la résidence du Breuil) ou à notre association.

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, dans la mesure du possible, supérieur au loyer que l'association verse au propriétaire. La marge ainsi dégagée contribue au coût de gestion. Elle est ajustée en fonction des capacités financières du sous-locataire avec un plafond maxi de 20 %, et doit rester compatible avec le respect des conventions ANAH.

Notre association ne prélève pas de marge de gestion lorsque le logement est conventionné IML ou ML.

Les projets immobiliers

Les bénévoles du pôle immobilier de notre association, parmi lesquels on compte trois architectes en retraite et plusieurs ingénieurs sont mobilisés pour identifier les opportunités d'investissement des Foncières du Mouvement et les représenter au niveau local auprès des pouvoirs publics et des entreprises.

Outre la résidence Château du Breuil, mise en service en janvier et évoquée plus haut, 5 projets représentant 88 logements au total ont prospéré au cours de l'année 2024.

Pension de famille de Thouars

Pension de famille de 20 logements avec 3 logements pour jeunes construite par la Foncière HH, 198 avenue de Thouars à Talence. Les travaux qui avaient débuté en février 2022 ont été interrompus en avril 2023 en raison de problèmes techniques et de difficultés avec la maîtrise d'œuvre. Le chantier est resté à l'arrêt pendant toute l'année 2024. Il a repris en mars 2025 en vue d'une mise en service au cours de l'été 2026.

Maison du Lugan à Bègles

Pension de famille de 24 places + 5 PLAI à construire par DOMOFrance, chemin Bel Air à Bègles pour être exploitée par Habitat et Humanisme Gironde. L'agrément de la commission régionale des pensions de famille a été accordé

en novembre 2024. Programmation des aides à la pierre et permis de construire prévus en 2025 en vue d'une mise en service en 2027.

Résidence intergénérationnelle de 10 logements dans la ZAC du Haillan

Le groupement Giboire / Aquitanis a été lauréat de l'appel à projet en juillet 2024. Une RIG de 10 logements PLAI sera construite par AQUITANIS pour être exploitée par H&H Gironde avec accompagnement des résidents. Programmation des aides à la pierre et permis de construire prévus en 2025 en vue d'une mise en service en 2027.

Résidence intergénérationnelle 2 et 4 rue Sicard à Bordeaux

Réhabilitation par la Foncière HH des étages de 2 immeubles appartenant à la ville de Bordeaux pour y aménager 16 logements PLAI dans le cadre d'un bail à réhabilitation d'une durée de 60 ans. L'exploitation sera confiée à H&H Gironde avec accompagnement des résidents. Accord de principe de la mairie de Bordeaux le 17 janvier 2024. Mise au point de la promesse à bail en cours de discussion (mai 2025). Maître d'oeuvre recruté, études en cours. Programmation des aides à la pierre et permis de construire prévus en 2025 en vue d'une mise en service en 2027.

Résidence Saint Leu à Artigues près Bordeaux

Grande maison bourgeoise situé dans un domaine préempté par Bordeaux Métropole en vue d'en préserver la qualité environnementale et d'y développer des formations aux métiers de l'environnement.

Sera réhabilitée par la Foncière HH pour y aménager, dans le cadre d'un bail à réhabilitation de 60 ans, 10 logements PLAI principalement destinés à des jeunes en formation. Accord de principe de la Métropole en mai 2024. Mise au point de la promesse à bail en attente. Maître d'oeuvre recruté, études en cours. Programmation des aides à la pierre et permis de construire espérés en 2025 en vue d'une mise en service en 2027



ACCOMPAGNER

Le logement représente une première réponse à la stabilité : c'est le début d'un parcours d'insertion ou de réinsertion. Sans un logement sécurisant, aucun autre projet ne peut s'établir (santé, stabilité financière, emploi...).

L'accompagnement constitue l'essentiel du projet d'Habitat et Humanisme Gironde, il est proposé aux personnes logées, pour favoriser la recréation de liens sociaux, l'insertion et l'autonomie. Il mobilise la plus grande partie de son personnel, bénévole ou salarié.

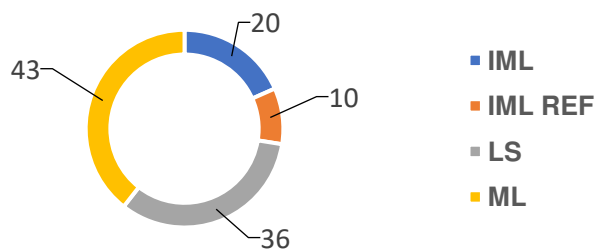
Habitat et Humanisme Gironde pratique l'accompagnement sous trois formes

1. Accompagnement « diffus » de ménages en sous location dans des logements isolés appartenant à la Foncière d'Habitat et Humanisme, à des propriétaires privés solidaires ou à des bailleurs sociaux. Ces ménages sont accompagnés par les salariés de notre service Accompagnement Social lié au logement aidés par une équipe de bénévoles.

Cet accompagnement est organisé, en partenariat avec les pouvoirs publics et divers partenaires, selon trois dispositifs

- **Intermédiation Locative conventionnée avec l'Etat - DDETS (IML)** : notre association met en œuvre 35 « mesures » IML dont 10 destinées à des réfugiés sortant de centre d'accueil de demandeur d'asile (dont + 5 en décembre 2024).
- **Médiation Locative conventionnée avec le Fonds de Solidarité pour le Logement en Gironde (ML)** pour 45 + 2 mesures
- **Location Solidaire** ne bénéficiant pas de subventions publiques et utilisant les logements gérés par Habitat et Humanisme Gironde.

Répartition des ménages par dispositif



Le contenu d'une mesure, sensiblement le même pour la DDETS et le FSL, comprend la recherche et l'attribution d'un logement en sous location, la gestion locative adaptée et un accompagnement visant à l'insertion sociale avec un contenu décrit dans le chapitre suivant. Les bénéficiaires des mesures sont proposés par le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), groupement d'intérêt public commun, pour la Gironde, l'Etat, le Département et Bordeaux Métropole.

Pour la Location Solidaire, les prestations sont analogues. Les bénéficiaires sont proposés par les services sociaux de secteur (CCAS et/ou MDS) ou des associations partenaires.

2. **Accompagnement en pension de famille**, à la Maison Saint Fort, par une équipe dédiée de salariés et de bénévoles.
3. **Accompagnement à la vie partagée** pour les résidents âgés de la résidence du Breuil, là encore avec une salariée et des bénévoles.

En outre, une équipe dédiée de bénévoles bricoleurs intervient de façon transversale auprès de l'ensemble de nos résidents.

Hors résidence du Breuil, les 12 ménages en bail direct dans le parc diffus de la Foncière bénéficient d'un accompagnement bénévole allégé. Il s'agit de locataires anciens désormais bien intégrés dans leur cadre de vie.

1 - ACCOMPAGNEMENT « DIFFUS » par le pôle Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

1 Composition et missions du pôle

1-1 Travailleurs sociaux

Les missions du service de l'ASLL sont régies par des conventions de mise en œuvre de la médiation locative (ML) et de l'intermédiation locative (IML) signées avec le Fond de Solidarité Logement (FSL) 33 et la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS).

Il a pour mission de permettre aux personnes accompagnées durant la période de sous-location d'acquérir une autonomie pour l'accès au logement autonome à la fin du parcours qui est prévu pour 18 mois, renouvelable une fois. Le travailleur social prend en charge l'accompagnement social des personnes logées par l'association, en vue de leur relogement ou de leur maintien dans le logement et dans une perspective d'insertion durable. Cela inclut non seulement la recherche de solutions de logement adaptées, mais aussi le suivi et le soutien pour maintenir les sous-locataires dans leur logement, en leur apportant des conseils sur la gestion de leur quotidien, ou la gestion de la vie domestique.

L'accompagnement visera également à conseiller et proposer des actions afin de favoriser l'accès à la formation, l'emploi et l'insertion professionnelle.

Les travailleurs sociaux assurent un suivi personnalisé des ménages en fonction des besoins spécifiques de chaque situation (insertion professionnelle, finances, etc.).

Les travailleurs sociaux assurent un rôle de soutien psychologique et d'écoute attentive. Ils apportent aux bénéficiaires un espace de parole, nécessaire pour surmonter les difficultés personnelles et émotionnelles liées à la précarité qu'ils rencontrent. Ce travail d'écoute contribue à restaurer la dignité des personnes accompagnées et à renforcer leur confiance en elles.

Chaque travailleur social doit intervenir à minima une fois par mois au domicile des ménages, et compte entre 30 à 35 suivis chacun.

Chaque travailleur social a une spécialité : l'un davantage axé sur l'accompagnement de 10 mesures IML réfugiés, un autre s'occupe principalement de la Location Solidaire (LS), et enfin, une autre s'occupe des ménages logés dans le Sud Gironde.

1-2 Responsable ASLL

Placée sous l'autorité du Président de l'association et par délégation, des membres du bureau et plus particulièrement la Responsable bénévole et le Responsable bénévole adjoint chargés de l'accompagnement, les missions propres au poste sont :

- ✓ L'animation et la gestion du service ASLL
- ✓ La coordination avec les salariés chargés de la Gestion Locative Adaptée (GLA) et de la Gestion Locative Comptable (GLC)
- ✓ La liaison avec les institutions qui financent les mesures de ML ou d'IML et/ou qui orientent les demandeurs vers ces dispositifs ainsi que les différents partenaires de l'association.
- ✓ L'interaction et la collaboration avec les différents bénévoles de l'association

Outre ces missions, la responsable a également en charge l'accompagnement social de quelques ménages, et la prise en charge des situations dites les plus complexes ou les dossiers en procédure d'expulsion.

Enfin, en équipe, nous pouvons être en difficulté dans l'accompagnement social de certaines familles, et le responsable de service peut prendre en charge ces situations, afin de soulager le travailleur social en difficulté. Par ailleurs, la responsable anime un certain nombre de réunions, d'équipe, de fonctionnement, de préparation des

Commission d'Attribution de Logement (CAL) et d'une réunion hebdomadaire de suivi des situations des sous-locataires vis-à-vis du logement avec les autres services.

2 Moyens

2-1 Humains

Pour mener à bien ses missions « loger, insérer, recréer du lien », l'équipe du pôle accompagnement en logement diffus est constituée de :

- Une référente bénévole accompagnement et d'un référent bénévole adjoint accompagnement
- Une responsable salariée de l'accompagnement
- 3 Intervenants sociaux salariés et d'une salariée en contrat d'apprentissage assistant de service social.
- 22 bénévoles accompagnants
- Une bénévole référente vacances.

2-2 Matériels

Trois voitures sont à disposition de l'ensemble de l'association. Afin de pouvoir en utiliser une, il faut penser à s'inscrire sur le tableau Excel prévu à cet effet. Une carte carburant est mise à disposition dans la pochette où se trouve le livret de kilométrage et la carte grise, disponible au secrétariat. Pour les déplacements nécessitant de prendre l'autoroute, un badge péage est mis à disposition.

L'association dispose d'un abonnement de stationnement pour la ville de Bordeaux, valable pour deux des voitures.

Deux des voitures sont à garer dans des garages couverts et l'une est à laisser dans la rue.

2-3 Accès à la réflexion

➤ Formation

Lors de leur arrivée, les travailleurs sociaux ont tous eu un parcours de formation obligatoire avec la Fédération d'Habitat Humanisme : la journée d'intégration, addictions, et premiers secours en santé mentale. Ensuite, ils ont le choix des formations facultatives qui peuvent également être proposées par l'école d'Habitat et Humanisme. Ils peuvent aussi solliciter des formations extérieures avec un financement par Uniformation.

En 2024, l'équipe a pu bénéficier d'une formation d'un jour avec l'association Ruelle, financée par l'association HH33 sur la thématique de la traite humaine.

➤ Groupe d'Analyse de Pratiques (GAP)

Une réunion de supervision et / ou de régulation d'équipe a lieu tous les 2 mois à la pension de famille Maison Saint Fort, avec les salariés référents des structures collectives de l'association. Cette analyse des pratiques est animée par une psychologue extérieure. Ainsi nous pouvons échanger sur nos difficultés lors d'accompagnements ou sur des points de crispation en interne à notre équipe ou avec les autres services.

2-4 Organisationnels

Une réunion de service est organisée tous les 15 jours, lors de laquelle nous travaillons sur la création ou la gestion d'outils, l'élaboration de projets et l'organisation de service. Nous pouvons également aborder lors de ces réunions des retours de réunions partenariales, des situations de sous-locataires qui posent question.

L'équipe participe également aux comités de suivi organisés tous les deux mois qui rassemble l'ensemble des salariés du siège et les membres de la gouvernance de l'association pour évoquer des sujets d'organisation de travail entre les services, les difficultés rencontrées et les besoins divers.

L'équipe prend part chaque mois aux CAL /GLA avec les membres de droits et les membres consultatifs de l'instance, où sont abordés les nouvelles candidatures de sous-locations, les nouveaux logements captés et leur attribution, les situations complexes ou en procédure et les impayés de loyers.

Toutes ces réunions donnent lieu à un compte rendu et sont travaillées sur la base d'outils de gestion et de communication.

3 Les partenaires

3-1 Partenaires financeurs

Des conventions ont été signées entre Habitat et Humanisme Gironde, le FSL et la DDETS qui sont nos partenaires financeurs pour des mesures de Médiation Locative (ML), IML et IML réfugiés. Dans ces conventions, sont mentionnés le financement et la durée de l'engagement avec possible reconduction des mesures d'IML dont nous avons l'accompagnement. Elles définissent également chacune les conditions de leurs attributions, notamment par les objectifs attendus qualitativement de l'accompagnement social. Ainsi, les missions du service d'accompagnement social lié au logement sont déterminées et encadrées par ces conventions.

Un dialogue de gestion afin de faire le bilan de l'action s'effectue une fois par an avec chacune des 2 institutions financeurs dans leurs locaux.

A savoir, les partenaires financeurs ont également un rôle de conseillers sur les situations complexes en ML et IML. Concernant la LS qui est un dispositif interne, il n'y a pas de partenaire financeur mais l'association finance ce dispositif grâce à une marge sur le loyer et aux dons dont elle bénéficie.

3-2 Partenaires sociaux

Le SIAO est un de nos partenaires privilégiés puisqu'il est l'organisme orienteur des nouvelles candidatures en vue de pourvoir les mesures vacantes financées par le FSL et la DDETS. C'est par le biais de la plateforme SI SIAO que des mesures sont mises à disposition sur des groupes de place captés ou non.

Pour la LS, qui est un dispositif non financé, nous retrouvons de nombreuses associations partenaires d'Habitat et Humanisme comme orienteurs. Certaines siègent au Conseil d'administration de l'association, comme le Secours Catholique ou l'association Saint Vincent de Paul.

Dans un quotidien de travail, l'équipe des travailleurs sociaux, outre leur mission première du savoir habiter, doit assurer la coordination avec les partenaires intervenant dans les domaines ne dépendant pas de leurs missions, ou encore leur passer le relais pour préparer la sortie du dispositif de sous location.

Le réseau partenarial avec lequel nous travaillons est divers :

- Logement/Hébergement : les bailleurs sociaux, la DDETS, le FSL, le SIAO
- Accès aux droits : CAF, CCAS, MDS, MDPH, CPAM/MSA
- Ameublement : Grand Litier, Leroy Merlin, Secours Catholique, Emmaüs, Envie gironde
- Médical : CSAPA, CAARUD, Hôpitaux, Médecins généralistes, infirmiers
- Emploi/Formation et Insertion : d2c emploi, SIAE, AFPA, France Travail
- Juridique : organismes tutélaires, ALIFS, CIMADE, ASTI, Infodroits
- Associations caritatives : Emmaüs Connect, épiceries solidaires, restos du cœur
- Acteurs socio-éducatifs et culturels : Culture du cœur, Vacances et Familles, Lion's Club, UFOLEP, Wimoov, Opéra national de Bordeaux

3-3 Partenaires internes

➤ Bénévoles

Toute l'équipe ASLL travaille en coordination avec les bénévoles de l'association, accompagnants, dirigeants, ou bricoleurs qui œuvrent par leurs actions bénévoles au profit des personnes accompagnées.

➤ Gestion Locative Comptable (GLC)

L'équipe ASLL en lien avec la comptable sur les entrées et sorties des sous-locataires, le suivi des paiements des loyers et des impayés, courriers de relance, plans d'apurement, souscriptions à l'assurance habitation.

➤ Gestion Locative Adaptée (GLA)

Travail en lien avec le référent GLA pour les entrées dans les logements des nouveaux sous-locataires ainsi que les sorties, le suivi des travaux des logements, le suivi des glissements de baux et les prospections des logements, les déclarations des sinistres, les souscriptions d'assurances et les liens avec les propriétaires et les bailleurs sociaux.

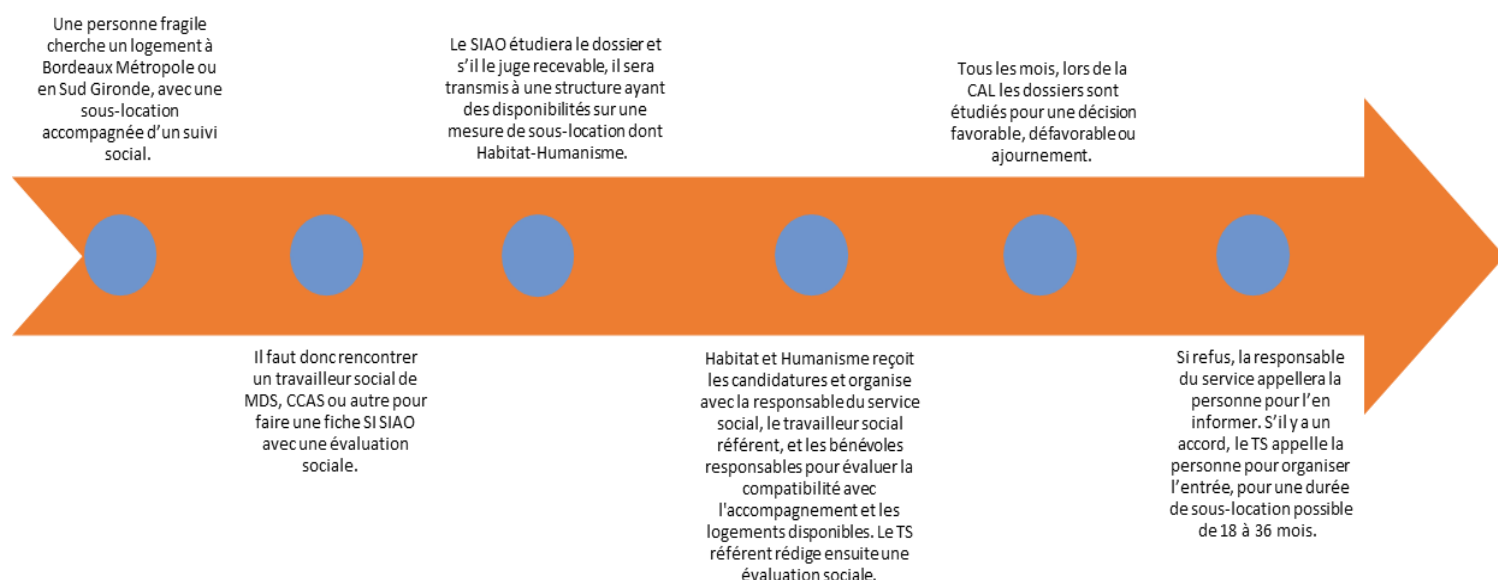
➤ Secrétariat

Travail en lien avec la secrétaire pour l'accueil téléphonique et physique de nos sous-locataires, la transmission des messages laissés par les sous-locataires, la gestion des fournitures et des achats en lien avec le projet

collectif, la logistique des réservations des salles, la correction des comptes rendus des CAL, l'affranchissement, la réception et la distribution des courriers.

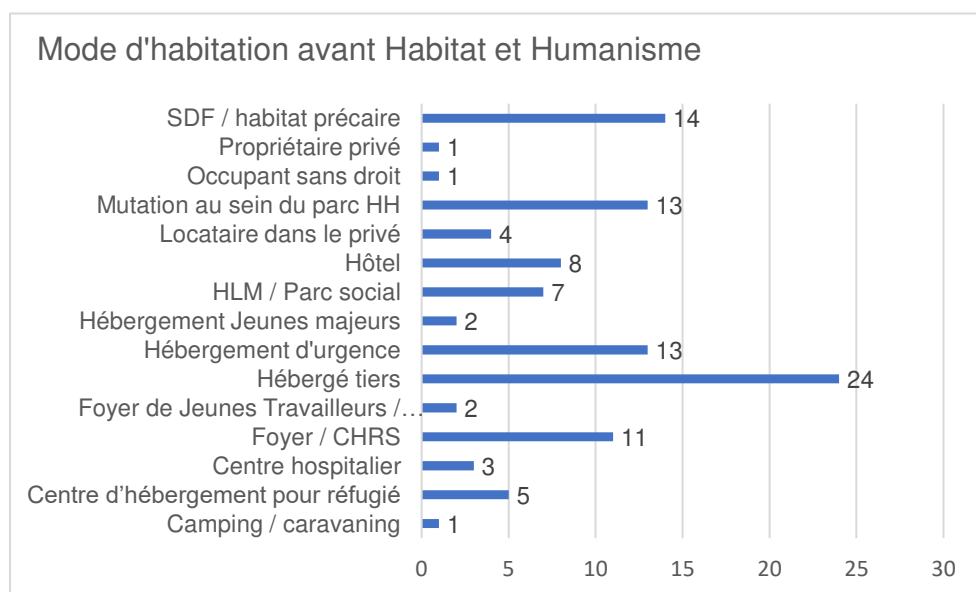
4. Public accompagné

4.1 Procédure d'admission



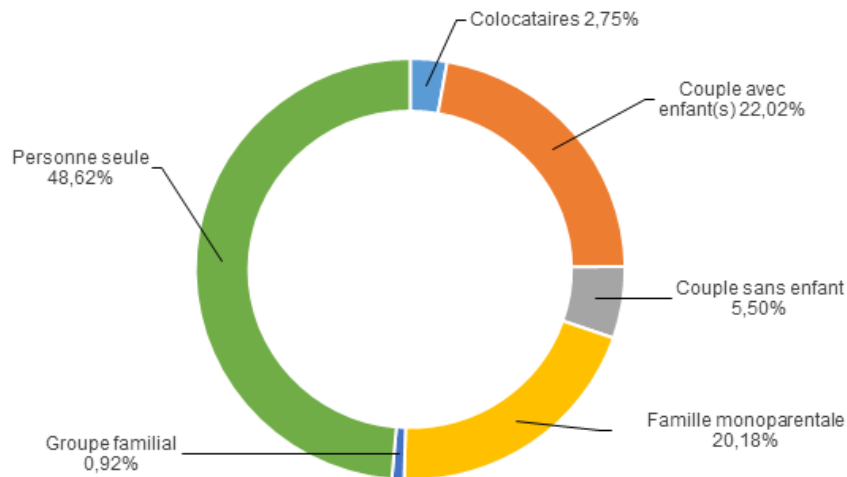
4-2 Caractéristiques des familles accompagnées

Le nombre de ménages logés par Habitat et Humanisme Gironde est de 109 au 31/12/2024, soit 247 personnes dont 95 enfants.



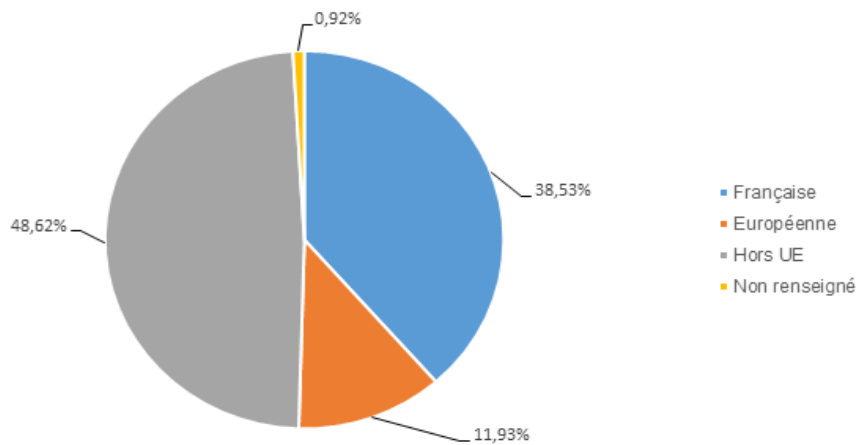
Les personnes orientées sont des ménages provenant pour la majorité de dispositifs d'hébergement temporaire, ou qui étaient sans domicile, hébergés, en hôtel, en squat, ayant connu une procédure d'expulsion

Composition familiale des ménages



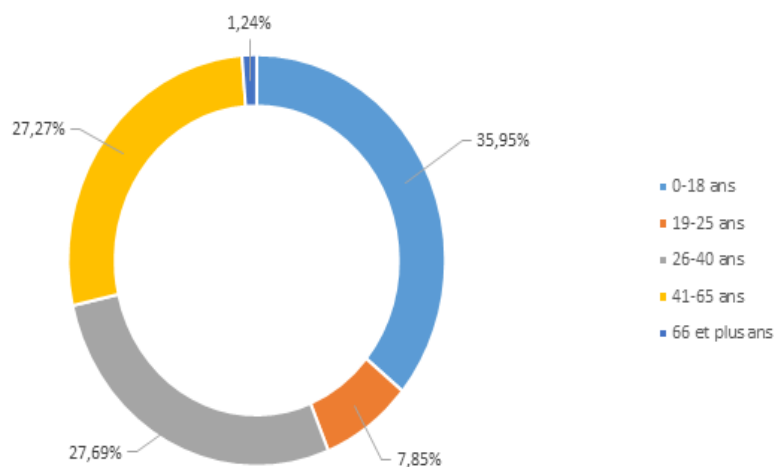
Elles sont majoritairement des personnes seules mais il y a aussi un grand nombre de familles monoparentales, de couples avec ou sans enfants, et pour une partie, 40%, non originaires de l'union européenne détentrices d'un titre de séjour.

Zone de nationalité des ménages



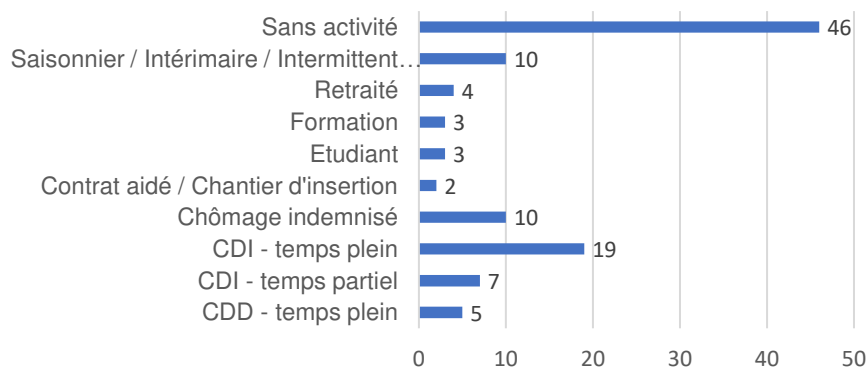
Une partie est réfugiée, notamment sur les dispositifs de l'IML réfugié et sur THRASOS.

Répartition par tranche d'âge



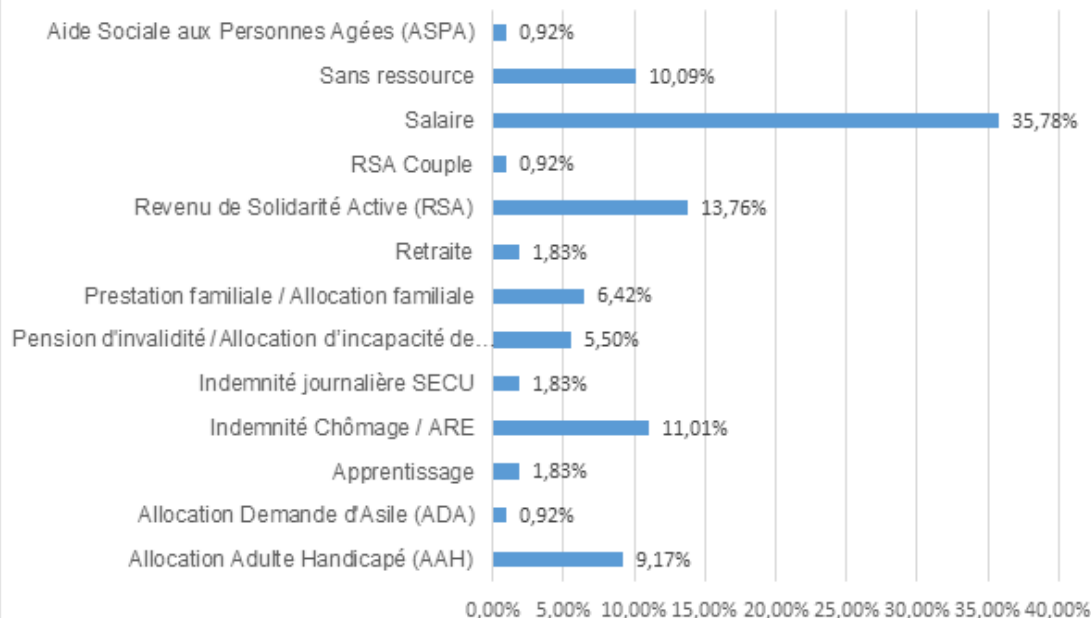
Au niveau de l'âge, toutes les catégories d'âge sont représentées. Les personnes de plus de 30 ans ainsi que les enfants sont les plus présentes dans nos logements en sous location.

Situation professionnelle des ménages



Les situations professionnelles des ménages sont pour la plupart relativement précaires.

Type de ressources



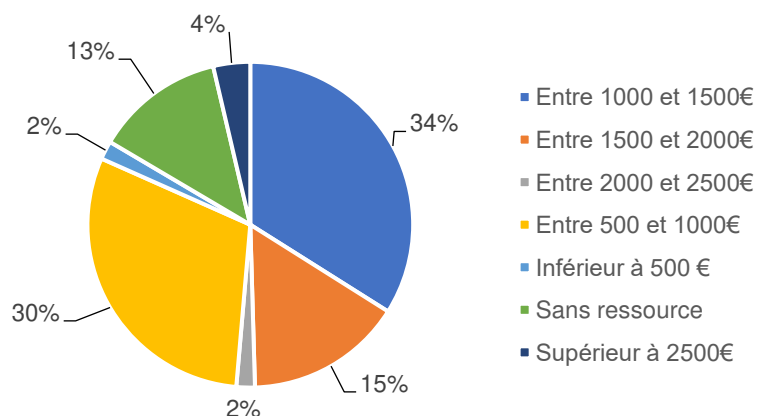
Leurs ressources sont composées de faibles revenus pour la plupart, revenus d'activité souvent à temps partiel ou SMIC, minima sociaux, prestations sociales, indemnités chômage ou autres.

accompagnement au quotidien

5-1 Accompagnement individuel

5. Notre

Tranche de ressources des ménages



Au 31/12/2024, le service accompagnait :

43 mesures ML dont 7 dans le Sud Gironde, et 2 mesures longue durée

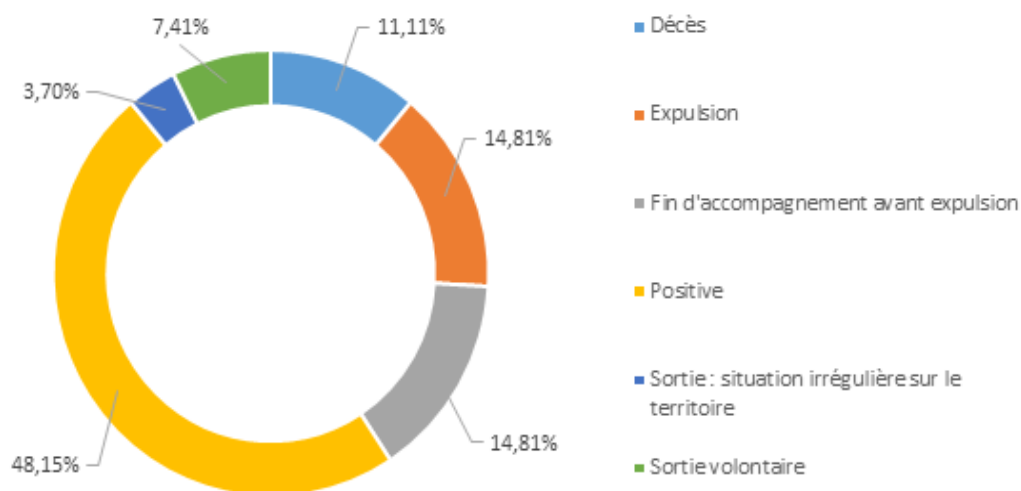
20 mesures IML dont 4 dans le Sud Gironde

10 mesures IML réfugiés

36 mesures LS

33 entrées en 2024 (sans compter les mutations en interne)

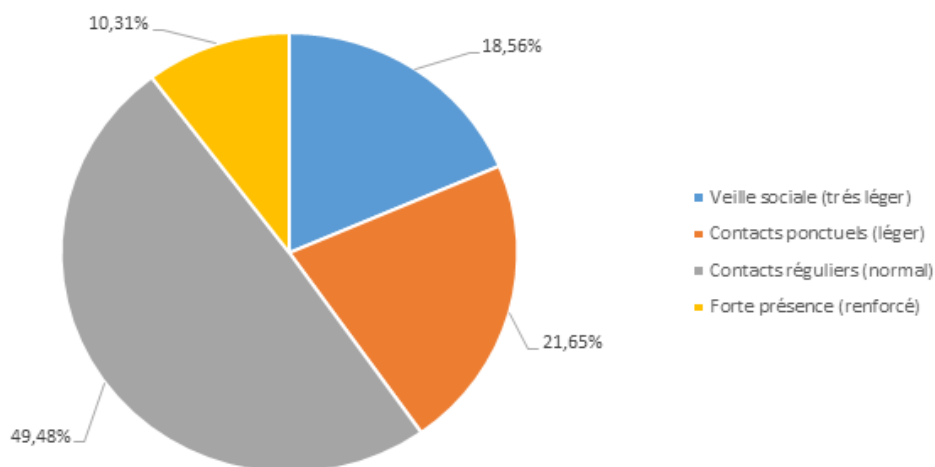
Types de sorties



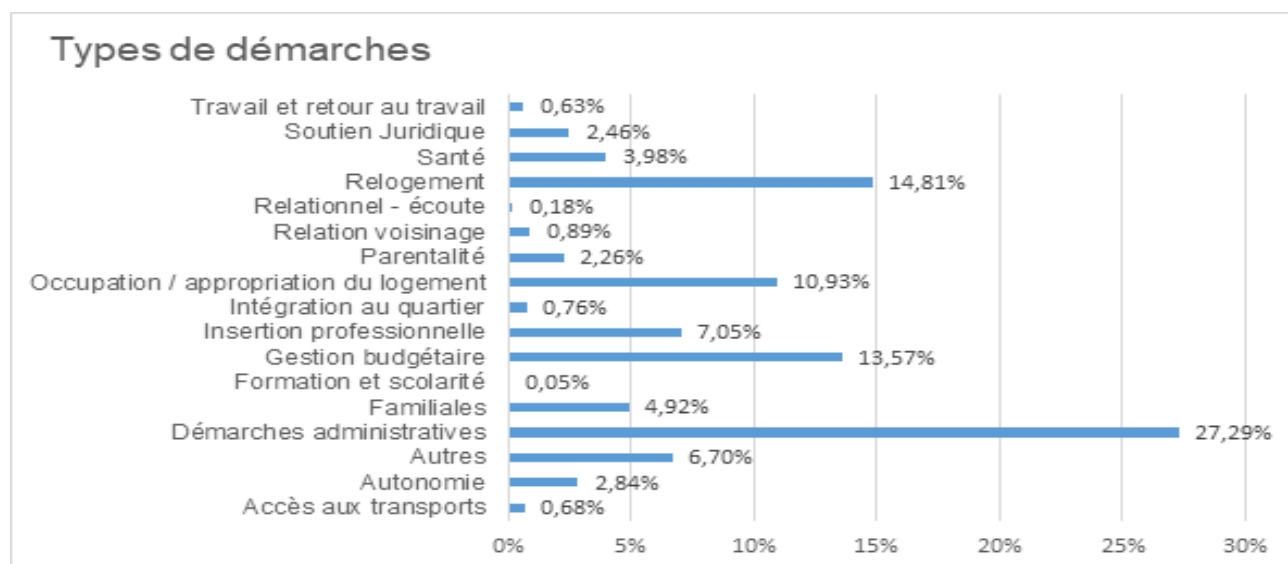
27 sorties en 2024 (sans compter les mutations en interne)

Dont 13 sorties positives

Fréquence d'accompagnement



Pour accompagner ces ménages, l'équipe des travailleurs sociaux réalise des VAD, des rendez-vous au bureau ou dans des lieux neutres, des synthèses partenariales, des accompagnements à l'extérieur, des entretiens téléphoniques divers, et des échanges par mail ainsi que des démarches par courrier

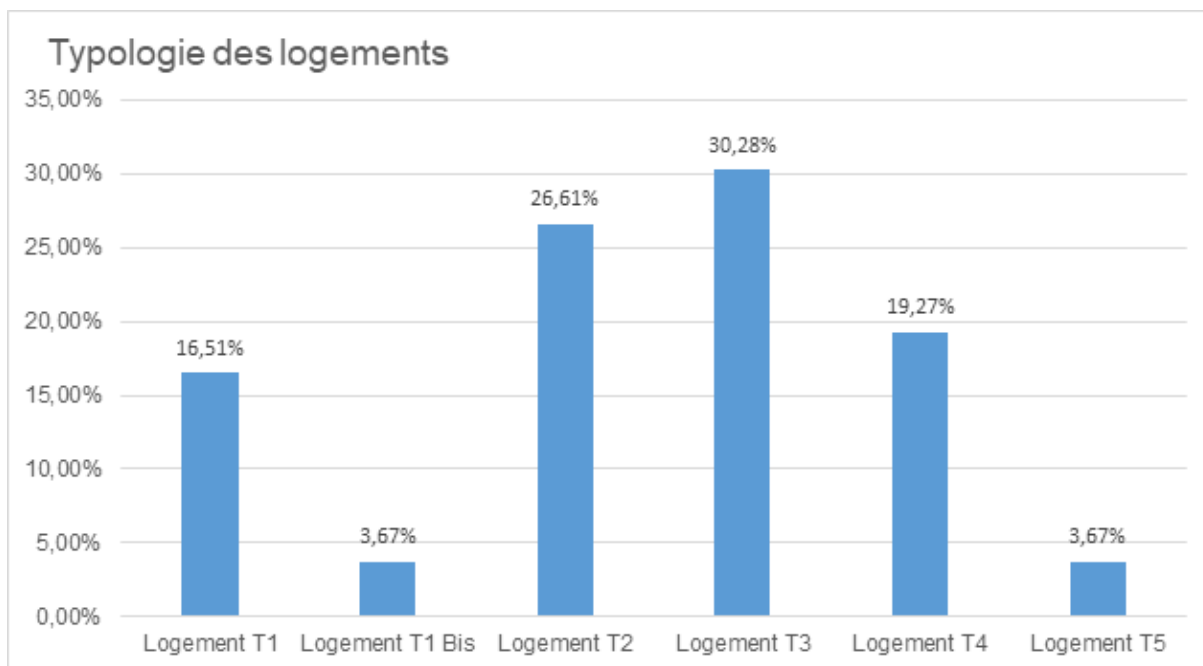


5-2 Territoires d'intervention

Nous accompagnons des ménages qui sont logés par l'association sur Bordeaux Métropole et dans le Sud Gironde. La majorité des logements sont tout de même situés à Bordeaux.

COMMUNE	Nombre de ménages logés
BARSAC	1
BEGLES	5
BERNOS-BEAULAC	1
BORDEAUX	41
CADILLAC	4
CARBON-BLANC	1
CENON	6
EYSINES	4
FLOIRAC	3
GRADIGNAN	1
LANGON	3
LA-REOLE	1
LE-BOUSCAT	3
LORMONT	3
MERIGNAC	6
PAREMPUYRE	4
PESSAC	8
SAINT-MACAIRE	1
SAINT-MEDARD-EN-JALLES	1
TALENCE	11
VILLENAVE-D'ORNON	1
Total général	109

Quant à la typologie des logements, nous avons à disposition majoritairement des T1, T2 et T3 pour des personnes isolées ou familles restreintes.



5.3 Difficultés rencontrées

Les travailleurs sociaux de l'équipe ASLL sont souvent confrontés, en accompagnant leurs ménages, à des problématiques diverses :

- de renouvellement de droit au séjour régulier en France,
- de regroupement familial souhaité par les familles étrangères accueillies,
- d'agrandissement de la composition familiale des familles durant le parcours de sous location et donc un relogement pour un logement plus adapté,
- d'adhésion à l'accompagnement social obligatoire dans le parcours de sous location malgré l'accord signé par les ménages accompagnés,
- de non ou mauvaise connaissance des démarches administratives et des administrations françaises, la difficulté de barrière de la langue,
- de problématiques financières et les impayés de loyer qui en découlent,
- de nuisances sonores ou incivilités avec les voisins, les dégradations des logements, l'ameublement des logements pour les nouveaux entrants,
- d'accès au numérique, les difficultés liées à la parentalité, les problématiques d'addiction, les problématiques psychiatriques, l'accès à l'emploi...

L'équipe ASLL est par ailleurs confrontée à des difficultés dans les objectifs contractualisés par HH 33 et la DDETS, pour les mesures IML et IML réfugiés qui spécifient une aide à la recherche de mobilier et à l'aménagement du logement. Quant au FSL, l'annexe 1 de la convention spécifie que l'association doit favoriser l'appropriation du logement dans ses missions de ML. L'ASLL souhaite réfléchir à des pistes d'amélioration sur cet axe essentiel en 2025.

6. Perspectives 2025

6-1 Mise en place des ateliers collectifs

Le service social a travaillé depuis l'été 2024 à l'élaboration d'un tout premier projet collectif à visée des sous-locataires autour des apprentissages de base du savoir habiter durant un parcours de formation qui traite des thématiques de la gestion budgétaire, de la gestion des énergies et de l'entretien du logement. Ce projet a pu démarrer en février 2025 et fera l'objet d'une présentation dans le rapport d'activité 2025.

De plus, le service social a désormais le projet d'investir le patio du siège et d'élaborer des ateliers autour de la thématique de l'estime de soi qui serait animés par les bénévoles accompagnants et des bénévoles spécialisés dans l'esthétique, les massages...

6-2 Formation

L'équipe sociale souhaite cette année se former à la thématique des violences conjugales suite à de nombreuses nouvelles situations concernées par cette problématique et bénéficiera donc en 2025 de cette formation avec le CIDFF.

Enfin l'équipe a participé le 18 mars 2025 à la journée nationale du travail social, organisée par la fédération sur la thématique de l'accompagnement social face à la démobilité des sous-locataires.

2 - ACCOMPAGNEMENT en Pension de Famille « Maison Saint Fort »

Mise en service en 2012, la Maison Saint Fort est une résidence sociale conventionnée en pension de famille. Elle compte 21 logements de type T1' permettant l'accueil de 23 résidents.

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'assurer un soutien individuel de tous les résidents, 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 et médico-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.



Il est complété, depuis 2020, par l'intervention régulière d'une infirmière coordinatrice, partagée avec 8 autres pensions de famille, 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.

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

Les résidents ont participé à la vie du quartier, ils ont notamment tenu un stand au vide grenier, le 16 juin, et participé au repas des voisins en septembre.

Cinq d'entre eux ont participé à un séjour collectif à Soustons.

Les réunions des instances dirigeantes et les actions de communications d'Habitat et humanisme Gironde ont souvent pour cadre la Maison Saint Fort. En 2024 cela a été le cas pour les cinq réunions du CA et les manifestations de l'Heure Solidaire, comme la rencontre avec Virginie GRIMALDI, romancière à succès.

Cinq numéros de la gazette interne, « Le Petit Saint Fort » ont été publiés en 2024. Les résidents s'impliquent dans sa rédaction.

Il y a eu 5 entrées pour 3 sorties en 2024 (2 décès et un départ en EHPAD).

Enfin débarrassée des punaises de lit, la pension de famille n'a pas été épargnée par les problèmes techniques avec, notamment, des pannes récurrentes de la chaufferie, performante au plan énergétique mais dont la complexité fait difficulté au bout de 12 ans de fonctionnement.

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.



3 - ACCOMPAGNEMENT pour l'Aide à la Vie Partagée à la résidence du Breuil

Une nouvelle résidence

La résidence inclusive Château du Breuil a été mise en service le 4 janvier 2024 par la Société Foncière d'Habitat et Humanisme qui en a confié l'animation à notre association..

Elle contient 15 logements conventionnés en PLAI dont 7 T1' et 8 T2, relativement spacieux avec des surfaces de 25 à 54 m². Les locaux communs résidentiels sont vastes avec une salle de 42 m² pour les animations, un salon, une buanderie collective, un bureau pour l'animatrice. L'espace disponible à l'extérieur est utilisé pour partie pour le stationnement des véhicules du personnel de l'EHPAD et des résidents, pour partie pour des activités de jardinage.

12 logements sont réservés ,en priorité, à des personnes âgées ou handicapées vieillissantes. Ils ont été conventionnés avec le Département de la Gironde, dans le cadre de sa politique d'habitat inclusif soutenue par le Fonds National Solidarité Autonomie (FNSA), ce qui permet aux résidents de bénéficier de l'Aide à la Vie Partagée. Cette aide permet de financer l'animation d'un projet de vie collective permettant à des personnes âgées ou handicapée de construire un projet de vie collective dans des logements de droit commun sans recourir à un établissement spécialisé.

3 logements sont destinés à des étudiants des métiers du médico-social ou du travail social, susceptibles de contribuer à la vie de l'établissement et de valoriser leur intervention dans leur cursus pédagogique.

Les résidents âgés ont été proposés par le CCAS de Talence et par les services du Département. Les étudiants l'ont été par l'école d'infirmiers de Bagatelle et l'Institut Régional de formation des Travailleurs Sociaux dans le cadre de partenariats avec ces établissements. Notre association a reçu délégation de la Foncière HH pour organiser la commission d'attribution dès mai 2023.

8 résidents ont ainsi pu s'installer le jour même de la mise en service, 5 autres dans les semaines qui ont suivi, et les deux derniers au cours du printemps. Il s'agit de personnes seules dont les revenus respectent les plafonds PLAI. Les personnes âgées ont vocation à rester aussi longtemps que leur état de santé le permettra ; elles sont titulaires de baux de droit commun gérés par l'agence AMI. 10 d'entre elles ont demandé à bénéficier de l'aide à la vie partagée. Celle-ci est directement versée à notre association. Les étudiants doivent rechercher un autre logement à la fin de leur cursus, comme dans une résidence universitaire.

Deux bénévoles de notre association, Jacky Lyon et Matie Claude Suau sont les référents de l'établissement. Une animatrice salariée à mi temps organise l'animation.

L'équipe des bricoleurs a été très sollicitée pour aider à l'installation des résidents et a dû résoudre les inévitables problèmes techniques d'un immeuble tout juste achevé.

Un projet de vie partagé coconstruit avec les résidents

L'année 2024 a été une année de rodage et de coconstruction du projet de vie partagée par l'équipe d'animation et les résidents.

Habitat et Humanisme Gironde a toujours souhaité développer le pouvoir d'agir des personnes bénéficiaires de ses actions. De très nombreuses rencontres, informelles ou formelles, entre les résidents, l'animatrice et les bénévoles, ont eu lieu afin d'élaborer le projet de vie sociale et partagée.

Il a été important de respecter la temporalité des personnes âgées. Dans leur très grande majorité, il s'agissait d'une première expérience de vie en collectif.

Lors de l'ouverture de la résidence, un questionnaire avait été adressé à chaque résident afin de mieux les connaître mais également de prendre connaissance de leurs questions et de leurs souhaits en termes d'activités. A partir des résultats de celui-ci, l'animatrice, salariée à mi-temps, a fait de nombreuses propositions en lien avec les souhaits des résidents.

A l'heure actuelle, la participation de chaque résident est inégale ; certains très moteurs dans la dynamique collective, très investis, d'autres plus sur la réserve. Cependant, lors d'entretiens individuels menés par les référents, après quelques mois de fonctionnement, tous s'accordent à dire que la résidence leur a permis de rompre l'isolement plus ou moins avéré, dans lequel ils vivaient auparavant.

Outre le projet de vie sociale et partagée, un règlement intérieur a été élaboré à la demande des résidents et avec eux. Il a permis, dans une certaine mesure, de réguler des points de tension entre les séniors.

Les étudiants occupants de trois logements ont été sollicités, à titre individuel par des résidents, pour de menus travaux d'aménagement. Ils y ont toujours répondu favorablement en fonction de leur emploi du temps. Ils ont pu participer très ponctuellement à des moments conviviaux et ont tissé des liens avec certains seniors. Néanmoins, il reste à développer leur participation au collectif.

Une convivialité déjà vivante

Les animations avec des ateliers créatifs, de jardinage et de sophrologie ont débuté dès les premières semaines.

Un moment fort a été la fabrication d'objets pour le téléthon, le 30 novembre et pour les fêtes de fin d'année. Ces actions ont été organisées avec les pensionnaires de la résidence autonomie « Mon Village », gérée par le CCAS de Talence et située à proximité. D'autres actions ont associé les résidents de la Maison Saint Fort. Ces partenariats ont beaucoup facilité la mise en place rapide de liens sociaux pour les nouveaux résidents du Breuil.

La dotation AVP a permis d'acquérir les matériels et de faire appel aux prestataires de service utile.

Globalement, le coût de l'aide à la vie partagée, pris en charge par le Département a été de 35 645 € en 2024, pour 10 bénéficiaires, sensiblement inférieur au plafond de 6 000 € par bénéficiaire fixé par la convention.

Le décès soudain d'une résidente âgée a été déploré en décembre. Une nouvelle arrivée a eu lieu dès janvier 2025.



© Droits réservés

4 - L'ACCOMPAGNEMENT par l'équipe des bricoleurs

L'aide aux résidents lors de leur installation ou en cas de problèmes techniques dans les logements constitue un volet important de l'accompagnement, à la fois en ce qu'il contribue au mieux vivre de personnes souvent démunies en matière d'expérience technique et d'outillage et en tant d'occasion de dialogue et de lien social de nature à surmonter bien des réticences lorsqu'il s'agit de pénétrer dans les logements.

En outre l'équipe des bricoleurs contribue à la remise en état des logements en fin de sous location. Son intervention permet à notre association de faire face pour un coût modique à des travaux qui, autrement, pourraient dépasser ses capacités financières.

L'équipe des bricoleurs comptait, fin 2024, 19 bénévoles coordonnés par un référent membre du CA de l'association. Deux résidents de la Maison Saint Fort collaborent à son activité en tant que pairs aidants.

Elle gère un petit stock de mobilier issu de diverses dotations pour aider les nouveaux résidents, souvent démunis, à se meubler. Elle utilise pour le stockage une maison en attente de démolition et un garage mis à disposition par des propriétaires solidaires.

En 2024 elle a pu utiliser un fourgon Parner donné par la société d'autoroutes Aliénor.

En début d'année elle a été très sollicitée par l'installation des nouveaux résidents de la résidence du Breuil.

L'équipe contribue aussi aux remise en état en fin d'accompagnement et en rend le coût supportable: 4 logements rénovés en 2024 dont une maison en Teambulding avec Harmonie Mutuelle.

Très sollicitée, elle n'a pas pu faire face à tous les domaines, particulièrement pour l'aide aux déménagements, d'autant que l'âge des membres de l'équipe limite leur capacité à déplacer du mobilier.

La maintenance des immeubles de la Foncière fait l'objet d'un suivi bénévole particulier, par Gérard Diehl pour le diffus, et par Jeanne Urricariet pour la MSF et le Breuil.



VIE ASSOCIATIVE ET BENEVOLAT

Gouvernance

- L'**Assemblée Générale Ordinaire annuelle**, s'est tenue le 30 mai 2024 à la Maison de l'Autre au Bouscat, comme les années précédentes. 105 adhérents à jour de leur cotisation ont été convoqués. 34 étaient présents, 21 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 22 février, 18 avril, 6 juin et 14 novembre 2024. Il a été renouvelé lors de l'AG, conformément aux statuts.
- Le **bureau** de l'Association a été renouvelé par le Conseil d'Administration réuni le 6 juin 2024 avec la composition suivante :
 - Bruno Martin, président,
 - Yves Taudin, trésorier,
 - Christian Pitié, secrétaire,
 - Paul Agius, Angèle Boizet, Didier Lestrat, Luc Mesnard, Marie Hélène Wolff, Catherine Zou-Belin, membres.

Le bureau s'est réuni toutes les deux semaines, hors périodes de congés d'été, soit 21 fois.

- La **commission d'attribution des logements** (CAL) se réunit une fois par mois ainsi que la commission d'examen des impayés.
- L'**organigramme** de l'association, a été tenu à jour. Il est disponible via l'annuaire en ligne de la Fédération.

La Vie Associative



- Vœux de Bruno Martin, autour d'une galette, le 25 janvier à la Maison Saint Fort.



- Le Rendez-Vous de Printemps ouvert à tous les bénévoles et aux salariés a connu un bon succès le 21 mars (présence de 36 bénévoles et de 9 salariés).
- Le Rendez-Vous d'Automne ouvert à tous les bénévoles et aux salariés a aussi permis de se retrouver le 14 novembre.
- De nombreuses réunions thématiques ont ponctué l'année : intégration des nouveaux bénévoles, échanges entre accompagnants, coordination des bricoleurs, pôle ressources financières, pôle immobilier...

- En octobre, les manifestations autour de l'Heure Solidaire ont été mémorables à la Maison Saint Fort grâce à la romancière Virginie Grimaldi et la pâtissière Blanche, malgré l'absence de la chanteuse Babet, malencontreusement hospitalisé le jour prévu.



- Le 14 décembre, le Noël des enfants, qui associait, à la Maison Saint Fort, les familles des résidents et celles des salariés a connu un grand succès. Quelques jours plus tard, au Breuil, un goûter musical réunissait les résidents et ceux de la RPA voisine « Mon Village »



Les salariés

- En 2024, 4 nouveaux salariés ont été recrutés en CDI, dont le nouveau responsable de la GLA, deux travailleurs sociaux en remplacement de salariés démissionnaires et l'animatrice (à mi temps) de la résidence du Breuil, par création de poste.
- Trois salariées en contrat d'apprentissage en alternance ont été recrutées, respectivement à la Maison Saint Fort, au pôle GLA et au pôle accompagnement.
- Quelques stagiaires ont effectué des séjours de courte durée au siège et à la MSF.
- Au 31/12/2024, HH Gironde employait 13 salariés :
 - Une secrétaire, une comptable, un responsable de la gestion locative assisté par une alternante,
 - Une responsable de l'accompagnement diffus, trois travailleurs sociaux et une alternante pour l'accompagnement au siège.
 - Deux éducateurs spécialisés et une alternante pour l'animation de la Maison Saint Fort
 - Une animatrice pour la résidence du Breuil

La rémunération des salariés est couverte par les subventions publiques récurrentes (Etat , FSL, AVP).

Les bénévoles

- Le nombre des bénévoles actifs est passé de **72 à 78** (65 % Hommes et 35 % Femmes). Il y a eu 18 arrivées et 12 départs enregistrés.
- En 2024, comme par le passé, la majorité des nouveaux bénévoles a connu Habitat et Humanisme par relations amicales, les autres au travers des actions de communication du Mouvement (Internet), de HH 33 et par France Bénévolat.

L'accompagnement reste l'activité qui mobilise le plus grand nombre de bénévoles, 51 fin 2024. Parmi eux, 22 interviennent pour l'accompagnement diffus, 17 pour le bricolage, et 10 pour l'animation de la Maison Saint Fort et 2 pour la résidence du Breuil.

Il est à noter que certains bénévoles ont plusieurs missions.

Même si la tendance est au rajeunissement, les retraités restent majoritaires.

Le Conseil d'Administration comptait 8 femmes pour 23 membres, soit 35 %,

Mission principale	Au 31/12/2023	Au 31/12/2024
Accompagnement	45	51
Gestion locative	5	3
Pôle immobilier	11	12
Direction et fonctions support	11	12
Total	72	78

Nos bénévoles ont déclaré avoir consacré 9 344 heures aux activités associatives en 2024, soit 6,2 équivalents temps plein de 1 500 h. Le suivi du temps passé reste très sommaire et, probablement, sous estimé.

La formation

L'organisation de formations pour les salariés et les bénévoles est un point fort du Mouvement Habitat et Humanisme. En 2024, 13 bénévoles et 10 salariés ont assisté à des formations et ont suivi un total de 30 journées de formations.

42 % de ces formations étaient consacrées à l'accompagnement (échange d'expériences et conférences sur des thèmes tels que les addictions) et 35 % à la vie associative (notamment connaissance du Mouvement pour les nouveaux arrivants). Les autres formations étaient consacrées à des sujets techniques ou transversaux.

Les formations relatives à l'accompagnement et à la vie associative étaient généralement organisées au niveau local avec des intervenants venus de la Fédération ou d'organismes partenaires. Les conférences étaient ouvertes au personnel, salarié et bénévole, des associations voisines.

En outre trois salariés ont suivi des cursus de qualification professionnelle financés par le crédit formation.

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 locaux et le grand public, 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 2024 aux diverses actions de communication et de concertation organisées par ses partenaires, notamment, les Journées Girondines de l'Habitat (département), , les réunions du réseau girondin des pensions de famille. Notre président et nos bénévoles référents 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 six ans.
- HH Gironde a participé, en décembre, aux collectes organisées par la banque alimentaire et auprès de la clientèle des magasins Leroy Merlin.
- H 33 a participé à la « rentrée des associations » organisée par la ville de Bordeaux, en septembre.

Mouvement HH

- Les échanges entre associations HH de Nouvelle Aquitaine sont restés actifs mais moins nombreux que les années précédentes.
- Le président d'HH Gironde, Bruno Martin, est membre du Conseil de Surveillance de la Foncière HH et participe régulièrement aux réunions de présidents d'associations HH.

- Les travailleurs sociaux et les deux bénévoles référentes de l'accompagnement ont participé à la Journée nationale de l'Accompagnement organisée par la Fédération en juin 2024.

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.
- Les bénévoles accompagnants se réunissent tous les deux mois pour échanger sur leur mission et les difficultés rencontrées.
- Le « Club des Propriétaires Solidaires » s'est réuni le 30 novembre.
- La Newsletter **fréquence 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 au titre de 2024. Une lettre d'information la complète lors de l'assemblée générale.
- La gazette de la Maison Saint Fort a, elle aussi, été diffusée régulièrement aux résidents, aux accompagnants, et aussi aux riverains.

RAPPORT FINANCIER - Exercice 2024

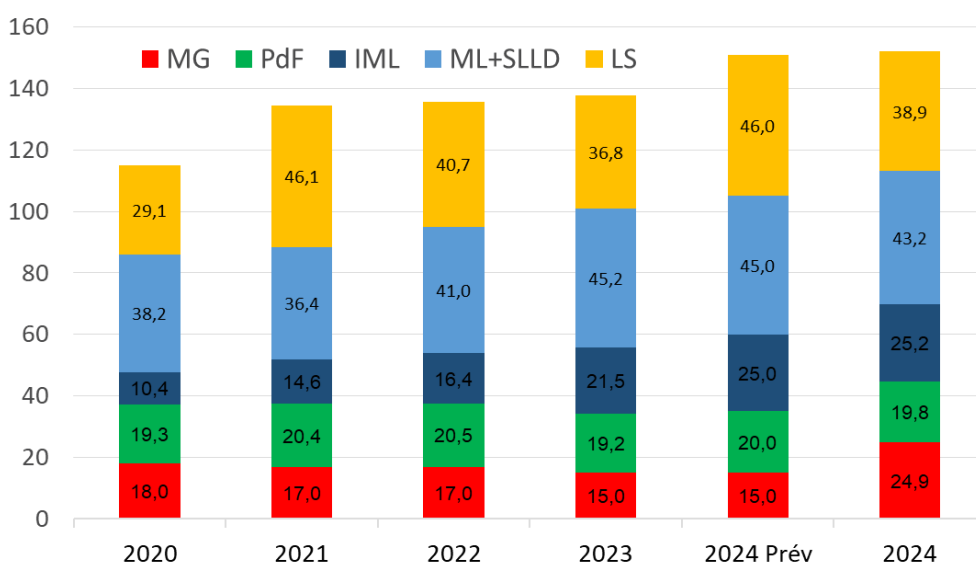
L'ACTIVITE

Avec l'ouverture du Breuil, le nombre total de logements effectivement loués a cru de plus de 10% en 2024, passant de 137,7 en 2023 à 152,0 en 2024. Cependant, en ne comptant pas les logements en mandat de gestion gérés par l'agence AMI, l'activité locative effective de l'association a connu en 2024 une légère progression par rapport à l'année précédente (127,1 logements loués pour 122,7 en 2023, soit environ + 3,5 %). Cette hausse provient de l'accroissement du nombre de mesures IML (+5) ainsi que de l'ouverture du Breuil qui a apporté 3 logements en Location Solidaire.

En 2024, le Breuil a apporté également 12 logements en mandat de gestion qui fait monter ce chiffre à 26 au 31/12/24 (après prise en compte d'un décès en décembre). L'activité locative effective de l'association a connu en 2024 une légère progression par rapport à l'année précédente (127,1 logements loués pour 122,7 en 2023, soit environ + 3,5 %).

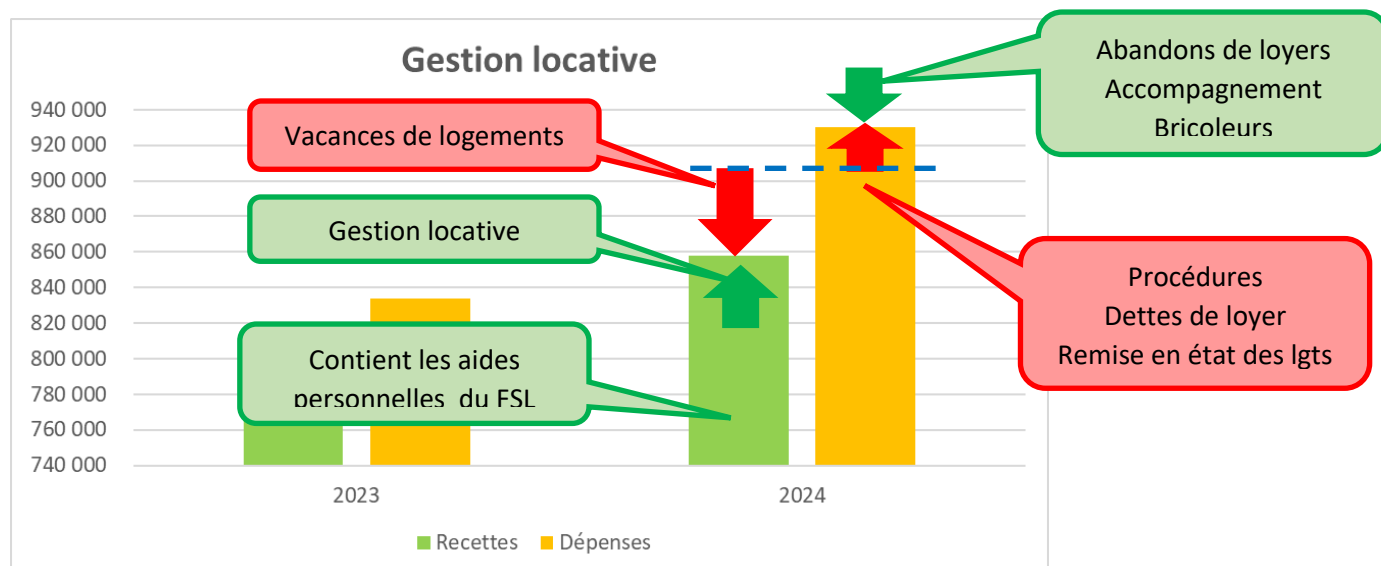
Le graphique ci-dessous montre l'évolution au cours des cinq dernières années de l'activité locative effective (nombre de nuitées facturées aux sous locataires / 365 jours) ou nombre de logements loués temps plein.

- MG =Mandat de Gestion
- PdF : pension de famille Maison Saint Fort
- IML = Intermédiation Locative
- ML = Médiation Locative
- SLLD Sous Location Longue Durée
- LS = Location Solidaire,



Durant l'année, l'activité d'intermédiation locative a été déficitaire en raison de deux facteurs principaux :

- Le nombre de logements vacants est resté autour de 10 tout au long de l'exercice. Plusieurs raisons à cela : travaux de remise en état parfois longs, difficultés de trouver une bonne adéquation famille-logement. Ce manque de « chiffre d'affaires » n'a été que partiellement compensé en coûts par des abandons de loyer. Au final, le coût net de la vacance pour HH33 est de 23.060 € (après abandon de loyer), correspondant à environ 51 mois de loyer.
- Les dépenses de l'activité locative ont subi une forte hausse à cause des dettes de loyers (37.976 €), de travaux importants de remise en état de logement (30.142 €) ainsi que du coût de procédures mise en œuvre à l'encontre de certains sous-locataires indécis (17.274 €).



LES RESSOURCES

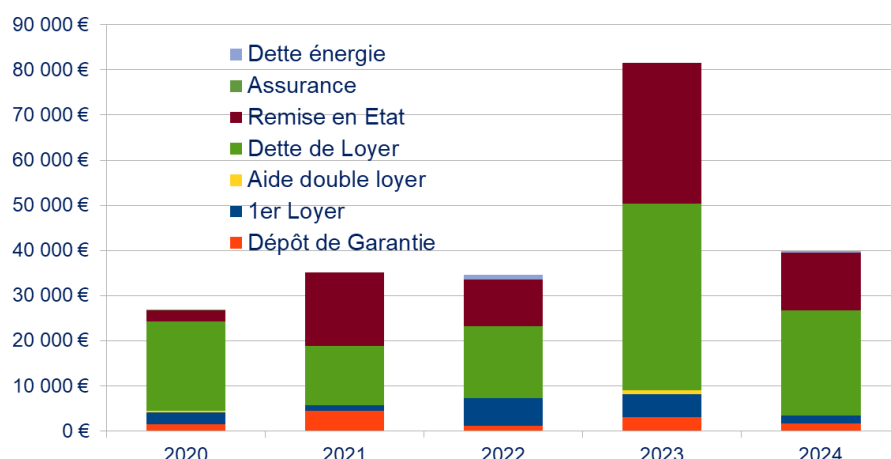
Les ressources ont progressé en 2024 de 9 % par rapport à 2023 comme le montre le tableau ci-dessous.

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	N/N-1
Produits	1 556 511	1 549 303	1 693 344	9%
Produits de gestion locative	805 320	829 300	857 686	7%
Subventions d'exploitation et AVP	436 032	487 703	539 161	24%
Produits des sympathisants	124 967	100 000	188 642	51%
Autres prestations et produits	13 682	15 000	13 870	1%
Dons dédiés	59 570	30 000	2 000	-97%
Reprises sur provisions	116 940	87 300	91 985	-21%

Produits de gestion locative (*Les redevances d'occupation facturées aux sous locataires*)

Ils ont connu une progression de 7 % pour les raisons indiquées ci-dessus.

Ces produits de gestion locative intègrent les aides FSL complémentaires apportées aux sous-locataires pour le dépôt de garantie à l'entrée dans le logement, le 1^{er} loyer, les dettes de loyers ou la remise en état de leur logement. Ces aides ont été réduites de moitié entre 2023 et 2024 pour atteindre 38.000 € en 2024.



Subventions publiques

Les subventions publiques d'exploitation ont connu une croissance de 24 %.

La décomposition de ces subventions figure dans le tableau ci-contre.

Cette augmentation des subventions publiques repose essentiellement sur deux postes :

- Le financement de 5 mesures supplémentaires IML obtenu pour la période déc. 23 – nov. 24 (11/12^{ème}) + 5 nouvelles mesures obtenues en fin d'année (soit un total dorénavant de 35 mesures).
- L'Aide à la Vie Partagée versée par le Département quelques mois après l'ouverture du Breuil.

IML 25 mesures	163 341 €
IML 5 mesures supplémentaires (11/12)	27 743 €
sous-total IML	191 084 €
MSF	156 585 €
Complément MSF (énergie et travaux)	10 032 €
sous-total MSF	166 617 €
DDETS	357 701 €
FSL	113 460 €
AVP CD33 - Château du Breuil	55 000 €
Ville de Bordeaux	3 000 €
Aides à l'emploi	10 000 €
TOTAL	539 161 €

Il faut noter des « subventions non consommées » en 2024 (3.759 € pour subvention complémentaire de la DDETS pour travaux à la MSF, ainsi que 20.000 € d'Aide à La Vie Partagée du Département à la résidence du Breuil, crédits reportés en « fonds dédiés » pour être utilisés en 2025.

La subvention allouée à la MSF, est restée au même niveau qu'en 2023. Elle a été complétée par une prise en charge partielle des dépenses effectuées par l'association pour des équipements complémentaires et pour une compensation de la hausse des dépenses d'énergie

L'aide de la ville de Bordeaux a été maintenue à hauteur de 3.000 €.

L'association accueille des jeunes en alternance, ce qui lui permet d'obtenir une aide à l'emploi pour chacun d'eux. Le montant global de cet aide s'élève à 10.000 € pour 2024.

Ressources provenant des sympathisants

Les ressources provenant des sympathisants font apparaître une hausse de 1 %.

	2020	2021	2022	2023	2024	N / N-1
Produits des sympathisants	129 128	137 837	257 251	184 537	186 142	1%
Cotisations	3 170	2 340	2 670	3 170	3 190	1%
Dons manuels non affectés	82 830	61 055	90 716	81 128	125 940	55%
Abandons de frais et dons en nature	3 735	2 886	4 030	6 432	4 806	-25%
Abandon de loyer	10 703	8 701	7 724	9 765	25 100	157%
Rétrocession Epargne Solidaire		8 410	6 080	24 471	23 632	-3%
Dons manuels dédiés, affectés et mécénat	8 736	54 445	146 031	59 570	2 000	-97%
Subvention exploitations privées	19 955				1 475	
Total hors dons dédiés	100 437	83 392	111 220	124 967	182 667	46%
Nombre de donateurs	215	206	224	241	256	6%
Nouveaux donateurs	18%	12%	15%	17%	6%	
Donateurs représentant 50% des dons	9	12	9	18	16	

Le tableau ci-dessus fait apparaître en détail les variations des différentes composantes des dons réalisés par les sympathisants. La hausse des dons directs (+55 %) est essentiellement due au versement d'une subvention de 40 k€ au profit du fonctionnement de l'association par le Fonds MIFRAN. Une subvention d'un même montant avait été comptabilisée en 2023 en dons dédiés au profit de Thouars. La somme dons direct + dons dédiés est quasi stable de 2023 à 2024. Il faut noter également la forte hausse des abandons de loyer cette année mais aussi la forte rétrocession de l'épargne solidaire grâce au niveau encore élevé des taux bancaires en 2024.

La deuxième partie du tableau montre une évolution favorable du groupe des donateurs : leur nombre augmente, les nouveaux donateurs ont été moins nombreux et le nombre des « gros » donateurs représentant la moitié du montant des dons est resté stable mais à une valeur assez élevée. Cela contribue à sécuriser cette ressource indispensable à l'association.

Autres prestations et produits

Les « autres prestations et produits » sont constitués essentiellement de la valorisation de l'aide spécifique allouée cette année encore par la Fédération en compensation de ses prestations informatiques qui sont également positionnées dans les charges pour un montant équivalent.

Reprises sur provisions

Le montant **des reprises sur provisions** est conforme à ce qui a été budgété. En effet, le nouveau calcul des reprises de provisions et des provisions établi en 2020 a été reconduit en 2024. On a estimé le montant des réserves dont l'association doit pouvoir disposer pour remettre en état ses logements et faire face aux créances douteuses.

La reprise effectuée correspond donc à l'annulation des réserves effectuées jusqu'à présent sur ce poste. Le montant des provisions passées est explicité ci-après dans la partie Emplois/Amortissements et Provisions

LES DEPENSES

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	N/N-1
Charges	1 557 004	1 530 350	1 697 648	9%
Production d'habitat d'insertion	833 869	800 200	930 320	12%
Rémunérations et charges sociales	404 192	426 500	470 515	16%
Fonctionnement et accompagnement	161 194	184 650	169 079	5%
Provisions dons dédiés	59 570	30 000	23 759	-60%
Amortissements et provisions	98 179	89 000	103 976	6%

Les dépenses ont augmenté de 9 % comme le montre le tableau ci-dessous que nous allons examiner en détail.

Production d'habitat d'insertion

Le coût de production d'habitat d'insertion (les loyers payés par HH 33 aux propriétaires des logements sous loués, ainsi que les dépenses annexes assurances, remise en état...) a fortement augmenté (+ 12 %) alors que l'augmentation de l'activité locative a été de l'ordre de 3,5 %.

Comme l'indique le premier graphique de ce rapport, cette situation est due à trois facteurs importants en 2024 : des loyers non payés en 2023 reconnus en pertes pour 2024, des frais de procédures importants en direction de sous-locataires indécis, mais également des coûts élevés de travaux de remise en état de logements. Il faut remercier ici les bénévoles bricoleurs qui ont contribué à réduire autant que faire se peut le coût de ces travaux.

Rémunération et charges sociales

La masse salariale a fortement augmenté en 2024 (+16 %). La principale raison est l'embauche d'une animatrice à mi-temps au château du Breuil. La seconde raison est une augmentation des salaires de 5 % accordée en novembre 2023 et qui a donné son plein effet en 2024. L'embauche de 3 emplois en alternance et les indemnités de fin de contrat d'une salariée ont également participé à cette hausse.

Les bénévoles ont déclaré 9.284 heures d'activités associatives, ce qui représente 5,70 ETP (équivalent temps plein). La valorisation recommandée pour ces heures de bénévolat s'effectue sur la base du SMIC chargé à 138 % ; ce qui donne pour notre association, un montant de 149.249 €, soit presque un tiers de notre masse salariale.

Fonctionnement et accompagnement

La hausse **des frais de fonctionnement et d'accompagnement** s'est limitée à 5 % en 2024. Des hausses sur certains postes compensées par des baisses sur d'autres. Le coût de l'énergie est la principale cause de cette augmentation.

Amortissements et provisions

Amortissements et Provisions : La situation des créances douteuses s'étant légèrement détériorée au cours de cet exercice, les provisions ont été portées à 26.635 € (24.037 € en 2023). De même, la hausse du nombre de logements à conduit à augmenter les provisions pour remise en état de 63.300 € en 2023 à 65.500 € en 2024.

LE RESULTAT

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Produits	1 556 511	1 549 303	1 693 344
Produits de gestion locative	805 320	829 300	857 686
Subventions d'exploitation et AVP	436 032	487 703	539 161
Produits des sympathisants	124 967	100 000	188 642
Autres prestations et produits	13 682	15 000	13 870
Dons dédiés	59 570	30 000	2 000
Reprises sur provisions	116 940	87 300	91 985
Résultat d'exploitation	-492	18 953	-4 305
Charges exceptionnelles	0	0	1 788
Produits financiers	5 822	3 000	8 145
Produits exceptionnels	85 180	5 000	1 164
Résultat de l'exercice	90 510	26 953	3 217

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Charges	1 557 004	1 530 350	1 697 648
Production d'habitat d'insertion	833 869	800 200	930 320
Rémunérations et charges sociales	404 192	426 500	470 515
Fonctionnement et accompagnement	161 194	184 650	169 079
Provisions dons dédiés	59 570	30 000	23 759
Amortissements et provisions	98 179	89 000	103 976

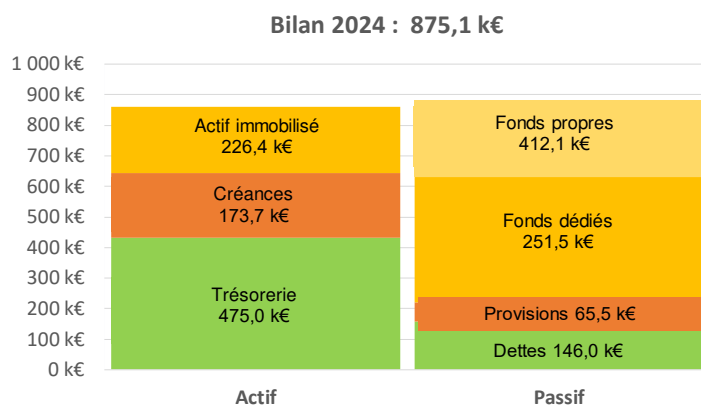
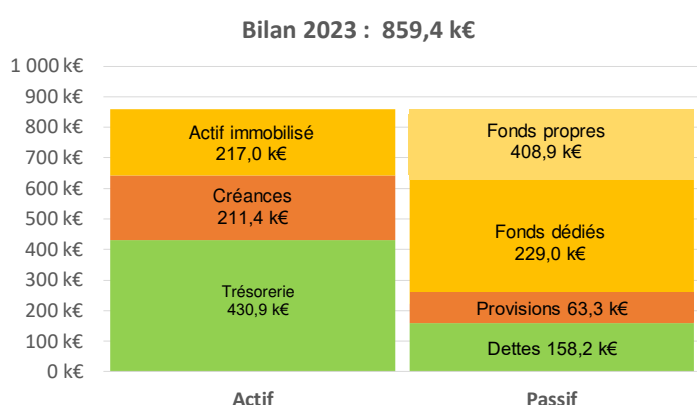
Compte-tenu des éléments cités plus haut, le résultat d'exploitation obtenu est légèrement positif (moins de 2 % du montant total des produits).

Le retard sur le chantier de Thouars a conduit l'association à placer, sur des dépôts à terme, le mécénat collecté en 2022 et 2023 pour cette opération. Compte tenu des taux encore élevés en 2024, ces dépôts ont produits 8.146 € d'intérêts cette année.

Les 1.164 € de produit exceptionnel complémentaires sont constitués essentiellement d'un remboursement d'anciennes dettes de loyer et de régularisation de la Caisse d'Allocations Familiales

Compte tenu de tous ses éléments, le résultat final de l'exercice s'établit à + 3.217 €

LE BILAN



Le bilan a très légèrement augmenté à 875.134 € (859.359 € en 2023).

Aucun évènement majeur n'est venu le modifier.

Il faut simplement noter un niveau de trésorerie légèrement supérieur à celui de l'an passé. Cela s'explique par des subventions importantes reçues en 2024 (mesures IML supplémentaires et Aide à la Vie Partagée qui n'ont pas été entièrement consommées au cours de l'exercice.

Ce niveau de trésorerie peut paraître élevé mais il ne correspond qu'à dix mois de charges de fonctionnement et de salaires. Ce niveau est indispensable pour faire face aux écarts temporels entre les versements des subventions et les dépenses régulières de l'association.

MERCI A NOS PARTENAIRES

**Un grand merci à nos partenaires publics et privés, nos donateurs
et nos bénévoles pour leur soutien !**

Votre engagement à nos côtés nous permet de développer nos projets et notre action sur le territoire, pour une société plus juste, où chaque trouve sa place.



Contact

Habitat et Humanisme Gironde

1 cours Saint Louis
33300 Bordeaux

Tél : 05 56 39 98 58

Mail : gironde@habitat-humanisme.org



Date de publication : 5 juin 2025

