



Rapport d'activité 2016

Les familles

Les logements

L'accompagnement

La vie associative

Les familles

Un nombre de familles logées qui se stabilise grâce à la quatrième voie

Au 31 décembre 2016, 97 familles étaient logées par – ou grâce à – Habitat Humanisme en Gironde soit, à une unité près, le même nombre qu'un an auparavant.

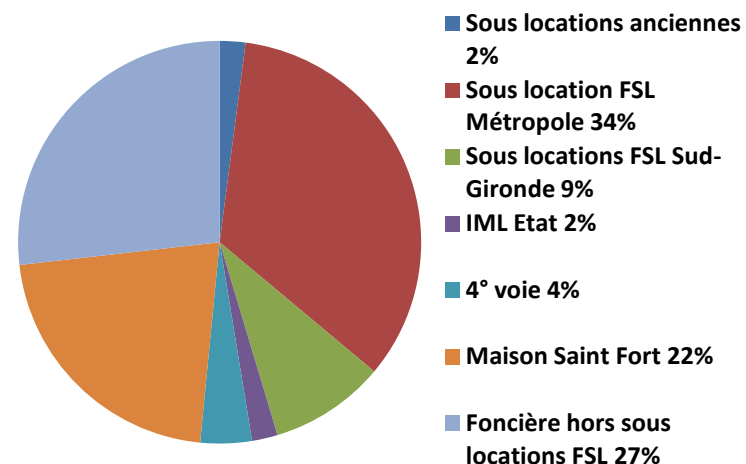
Le nombre des familles accueillies au titre des mesures de médiation ou d'intermédiation locative s'est légèrement érodé et reste en deçà des objectifs conventionnés. La Maison Saint Fort, pension de famille gérée par Habitat Humanisme Gironde, a continué à faire le plein.

La quatrième voie, accueil non subventionné avec accompagnement bénévole de personnes menacées d'exclusion, a connu un démarrage modeste : quatre familles ont pu être ainsi accueillies, trois dans des logements mis à disposition par des propriétaires solidaires, le quatrième dans le cadre d'un partenariat avec In-Cité, l'opérateur foncier du centre de la Métropole.

Le dispositif expérimental d'accompagnement en Sud Gironde, pour le compte du FSL, de familles non logées par l'association n'a pas été renouvelé en 2016 ; une seule personne était encore accompagnée à ce titre fin 2016.

HH 33 logeait ainsi, au 31 décembre 2016, 130 personnes au titre des sous locations, 68 dans les logements diffus de la Foncière, 21 à la Maison Saint Fort, et 9 au titre de la quatrième voie soit un total de 228 personnes.

Statut des résidents au 31/12/2016



Les locataires des logements diffus de la Foncière

La Foncière possède 27 logements, répartis de façon « diffuse » sur la Métropole (Bordeaux, Merignac, Pessac, le Bouscat, Villenave d'Ornon).

Les locataires de 25 de ces logements sont titulaires d'un bail de droit commun (loi de 1989), dont la gestion est confiée au Cabinet Lancelot.

Ils constituent une population stable : 17 familles sont logées depuis plus de 5 ans dont 9 depuis plus de dix ans ; 3 sont arrivées en 2016, dont une en sous-location dans le cadre d'une mesure FSL.

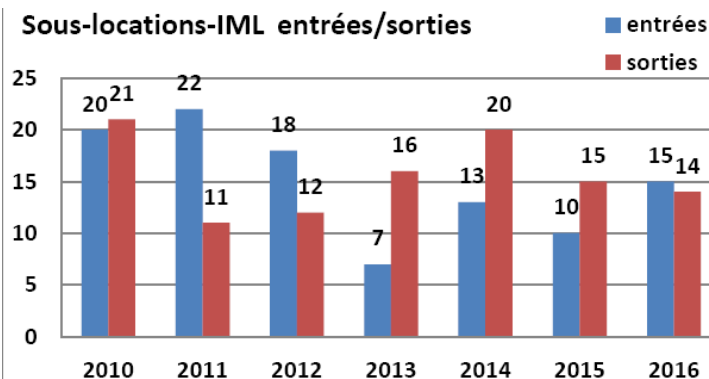
Les familles en sous-location

Il s'agit de familles pour lesquelles HH 33 met en œuvre une mesure d'intermédiation pour le compte du FSL ou de la direction départementale de la cohésion sociale et, depuis 2016, de familles accueillies dans le cadre de la quatrième voie.

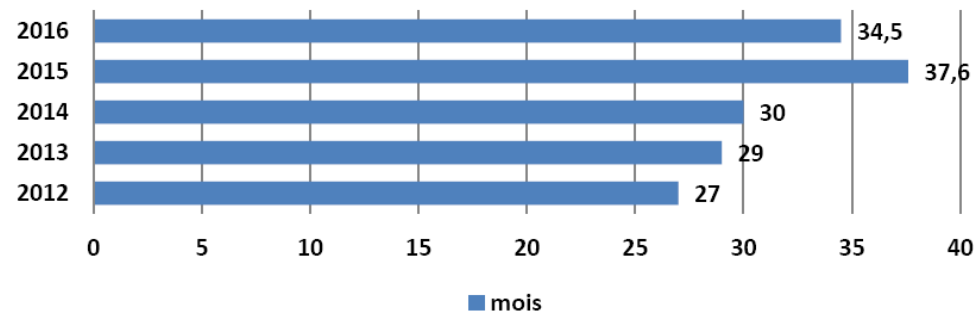
Le nombre total des sous locations s'est stabilisé en 2016 malgré la diminution du nombre des familles accueillies en médiation ou intermédiation locatives, après plusieurs années de baisse. Toutefois, le manque de logements ouverts à la sous location n'a pas permis de répondre aux besoins des familles orientées par les services sociaux et le SIAO . Fin 2016, HH 33 gérait ainsi une file d'attente d'une douzaine de familles.

La durée moyenne des sous locations en cours, en hausse depuis plusieurs années, s'est, elle aussi, stabilisée en 2016, en même temps que le nombre des sous locations.

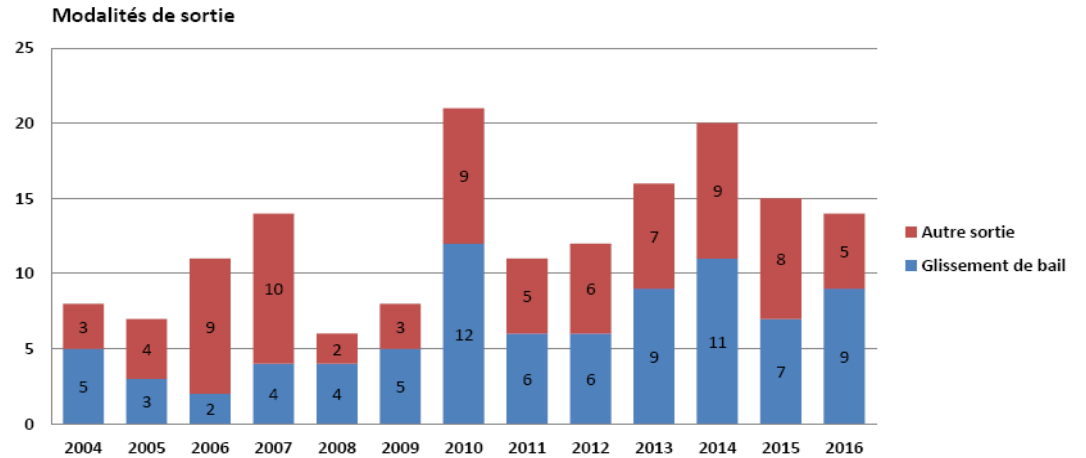
Si une majorité de ménages parvient, dans un délai raisonnable, à acquérir un comportement autonome de locataire responsable (le bail est transféré, on dit qu'il « glisse », en moins de trois ans le plus souvent), les durées de sous-location s'allongent pour un nombre croissant de familles dont l'accès à une véritable autonomie locative n'est pas nécessairement assuré.



Durée moyenne des sous locations en cours



Les sous-locations ne se terminent par le glissement du bail que dans la moitié des cas environ. Certains locataires quittent leur logement pour « convenances personnelles » : Il peut d'agir de mobilités professionnelles, de l'obtention d'un logement plus grand mais aussi de difficultés familiales. Dans certains cas le comportement du sous-locataire (impayés, troubles de voisinage) ne permet pas à HH 33 de le maintenir dans le logement. HH 33 a été confronté à 4 situations de ce type en 2016. Elles ont pu être réglées à l'amiable, sans recourir à une procédure judiciaire d'expulsion.



Les résidents de la Maison Saint Fort

Ouverte en 2012, bien insérée dans son environnement urbain, la pension de famille « Maison Saint Fort » (MSF) est une forme particulière de résidence sociale destinée à des personnes à faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion lourde auxquelles la MSF propose un projet social de réinsertion qui s'appuie sur des locaux communs et sur une animation par des salariées et des bénévoles. Les objectifs de ce projet sont la reconquête de l'autonomie et le départ vers un logement de droit commun. Toutefois la situation des personnes accueillies ne permet pas de fixer à l'avance la durée du séjour, qui n'est pas limitée dans le temps.

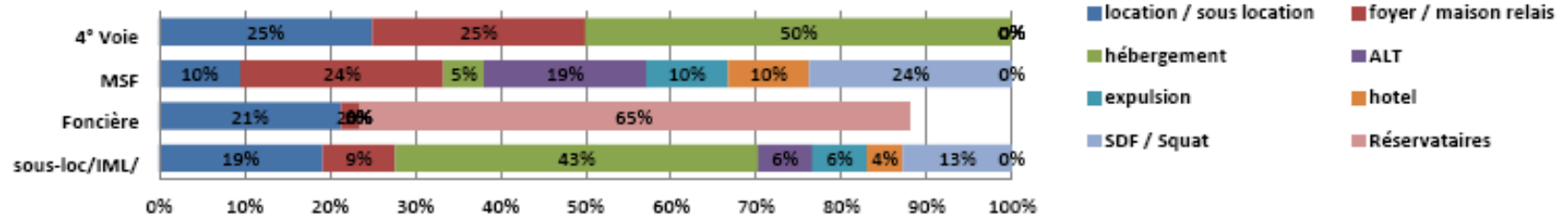
Les 21 logements peuvent recevoir des personnes isolées ou des couples ; en 2016, ils n'ont été occupés que par des personnes isolées

Il y a eu 6 sorties en 2016 dont une pour retour à l'emploi, deux pour « convenances personnelles » et trois pour raisons disciplinaires. Les logements ne restent que très peu de temps vacants

Origine

Les occupants des logements de la Foncière sont, en majorité, proposés

Origine des résidents



par les organismes qui ont contribué à leur financement, en général Alliance Territoires, qui disposent, à ce titre, d'un contingent de réservation. Il s'agit souvent de salariés à faible revenu ou en contrat de travail précaire. Ces contingents sont valides 25 ans et vont s'éteindre progressivement à partir de 2018, ce qui permettra, à terme, d'élargir la typologie des publics admissibles. Les familles accompagnées en sous location et les pensionnaires de la Maison Saint Fort sont orientés par les pouvoirs publics (SIAO), parmi des personnes en grande difficulté. Leurs origines résidentielles reflètent la précarité de leur situation au moment de leur accueil par HH 33.

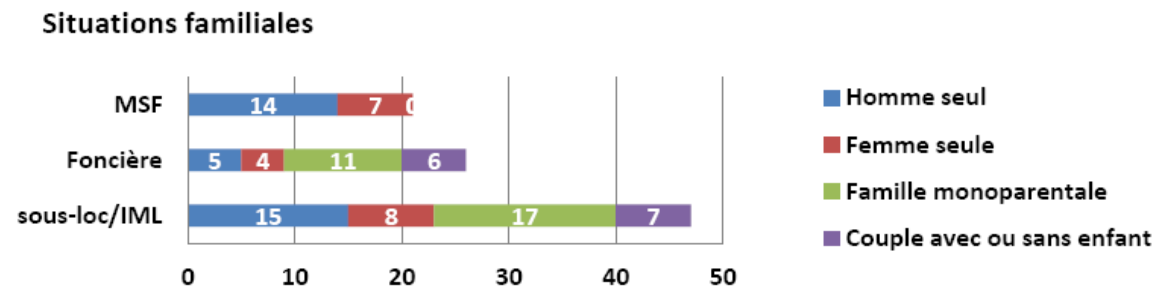
Les difficultés des ménages accueillis au titre de la quatrième voie pourraient être moindres mais leur nombre est encore trop faible pour qu'une statistique soit significative.

Situation familiale

La proportion de familles monoparentales, toujours sous la responsabilité de la mère en pratique, est élevée tant en sous location que dans les logements de la Foncière. Ces familles sont prioritaires pour les pouvoirs publics et pour les réservataires

Les personnes seules sont le plus souvent en grande exclusion au moment de leur accueil par HH 33. Tous les occupants actuels de la Maison Saint Fort sont des personnes seules. Ce sont des hommes en grande majorité.

Les pensionnaires de la Maison Saint Fort ne sont guère recrutés avant 40 ans alors que les sous locataires sont, en général, plus jeunes.

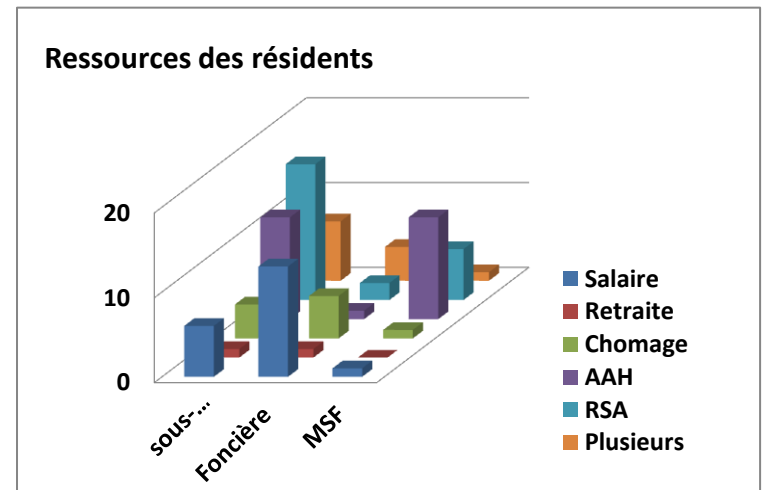


Ressources

Les personnes accueillies par HH 33 sont largement attributaires des minimas sociaux. Toutes perçoivent l'aide personnalisée au logement (APL). On note une proportion élevée de bénéficiaires de l'allocation d'adulte handicapé, particulièrement à la Maison Saint Fort. Quelques ménages émargent à plusieurs régimes, notamment AAH ou RSA et emplois occasionnels.

Toutefois 6 ménages accompagnés en sous location et une des résidentes de la Maison Saint Fort ont un salaire comme revenu principal.

La situation des locataires de la Foncière est généralement moins dégradée.



Les logements

Les logements utilisés - Origine

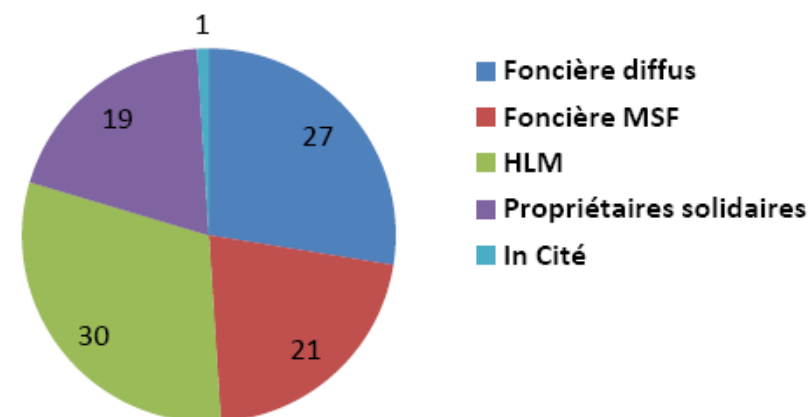
En 2016, le volume d'activité de l'association a été limité par le manque de logements disponibles pour la sous location : les bailleurs sociaux, très sollicités au titre des contingents prioritaires, notamment pour le droit au logement opposable et la mise en œuvre du droit d'asile, n'ont que partiellement remplacé les logements dont la sous location s'achevait en raison du glissement du bail ou du départ du locataire.

Le parc Girondin de la Foncière n'a pas évolué en 2016, il se compose toujours de 21 logements à la maison Saint Fort et 27 en diffus sur le territoire de la Métropole.

L'association a reçu un nombre relativement conséquent de propositions de propriétaires solidaires auxquelles il n'a pas toujours été possible de donner suite, soit du fait d'une inadéquation aux besoins existants (en termes de superficie, de localisation...), soit en raison de l'exigence d'un niveau de loyer très inférieur au prix du marché sur la Métropole qui, malgré les avantages fiscaux substantiels consentis par l'ANAH, laisse subsister un différentiel important. En raison de la pénurie de logements HLM ouverts à la sous location, HH 33 a affecté en priorité les logements privés disponibles à la mise en œuvre des mesures de médiation locative.

Malgré ces difficultés, quatre logements ont pu être mobilisés pour la quatrième voie, constituant un démarrage, certes inférieur aux objectifs, mais réel de celle-ci.

Origine des logements



Les logements utilisés – Caractéristiques

La répartition et le niveau des loyers des logements de la Foncière n'ont pas changé par rapport à 2015 :

Type	nombre	Surface moyenne	Loyer moyen (hors charges)
T1bis	2	21 m ²	163 €
T2	5	48 m ²	237 €
T3	5	72 m ²	332 €
T4	9	76,5 m ²	404 €
T5	6	84,5 m ²	401 €

Les logements de la maison Saint Fort se composent de 19 studios (de 20 à 27 m²) et de 2 T1 bis de 30 m².

Enfin, les logements loués auprès de bailleurs sociaux et de propriétaires privés sont constitués de :

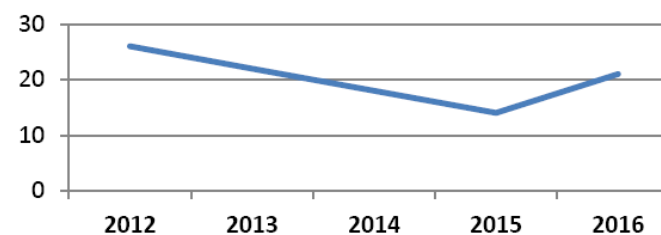
Type de logement	nombre	Loyers bailleurs sociaux	Loyers bailleurs privés
T1	6	290 €	318,5 €
T2	13	376 €	412 €
T3	14	373 €	421€
T4	10	438 €	459 €
T5	3	421 €	

Les bailleurs sociaux locaux qui mettent des logements à la disposition de HH 33 en vue de la sous location étaient, au 31 décembre 2016 : Gironde Habitat (11 logements), Aquitanis (6), Clairisienne (4 dont 2 provenant du Foyer de la Gironde), Domofrance (4), Mésolia (2) et Coligny (1).

A la même date HH 33 louait 20 logements à des propriétaires privés et un logement de statut privé à l'opérateur foncier In Cité (dans l'attente d'un projet immobilier).

Il s'agit d'un redressement significatif par rapport à la baisse des locations privées observée de puis quelques années.

nombre de logements privés en sous location



Les projets immobiliers

Habitat et Humanisme Gironde est, depuis plusieurs années, à la recherche d'opportunités pour développer le parc immobilier du Mouvement sur le territoire de la Métropole Bordelaise. Son objectif est de monter chaque année une nouvelle opération de 5 à 10 logements en moyenne, autant que possible sous forme d'une pension de famille ou d'une résidence intergénérationnelle.

Différents projets ont été étudiés en 2016, qui n'ont pas abouti

Dans le cas des acquisitions de biens offerts sur le marché, le niveau très élevé des prix sur la Métropole, désormais avec Lyon et Nice dans le trio des villes de province les plus chères, n'a pas permis de respecter les prix plafonds, pourtant conséquents, acceptables par la Foncière, sauf pour des biens que leur localisation rendait inappropriés.

Pour les VEFA, HH 33 est amené à se manifester à un moment où les projets sont presque figés ; ceux auxquels il a pu avoir accès se sont avérés inadaptés à ses besoins.

La Maison Saint Fort, inaugurée en 2012, reste ainsi la dernière opération mise en service en Gironde, mais les recherches se poursuivent activement, le pôle immobilier étudiant toutes les opportunités dont il a connaissance. Des projets sont à l'étude au moment de la rédaction du présent rapport.

L'accompagnement

Une très large part de l'activité des salariés et des bénévoles d'Habitat et Humanisme Gironde est consacrée à l'accompagnement des familles logées par l'intermédiaire de l'association.

Cet accompagnement est adapté aux besoins des familles et à leur statut d'occupation.

En complément de l'accompagnement social lié au logement inhérent aux mesures de médiation et d'intermédiation locative, assuré par des travailleurs sociaux, des bénévoles interviennent en :

- accompagnement diffus, auprès des sous locataires. En position d'écoute, les bénévoles accompagnants s'efforcent de tisser des partenariats avec les associations présentes dans les quartiers et qui peuvent faciliter l'insertion dans la vie du quartier, la recherche d'emploi, l'accès à des formations.
- bricolage, pour former et encourager les résidents à l'entretien de leur logement et aux économies d'énergie, contribuer en tant que de besoin à la remise en état du logement après leur départ,
- animation d'ateliers collectifs à la Maison Saint Fort

Conformément aux objectifs de sa feuille de route horizon 2020, HH 33 a développé l'équipe d'accompagnants bénévoles qui compte désormais 29 membres.

L'équipe des bricoleurs a été renforcée mais reste encore à compléter ; un volet accompagnement vers l'emploi a été mis en place (positionné en interface avec des institutions spécialisées).

Familles logées par la Foncière

La plupart de ces familles sont titulaires d'un bail de droit commun et beaucoup d'entre elles sont suffisamment stabilisées pour ne pas requérir un accompagnement régulier. Aussi ne font-elles pas l'objet d'un accompagnement systématique mais plutôt d'un suivi permettant, en cas de besoin, la réactivation d'un accompagnement plus soutenu.

Familles en sous location dans le cadre de missions d'intermédiation pour le compte du FSL ou de la DDCS

Conformément au cahier des charges des missions, ces familles bénéficient d'un accompagnement social lié au logement par les conseillères en économie sociale et familiale salariées de l'association. Des bénévoles peuvent également intervenir en soutien de certaines démarches dans le cadre d'une relation à caractère empathique qui est proposée, jamais imposée. Parmi eux, les bénévoles « bricoleurs » tiennent une place importante en dispensant des prestations plus visibles. Ils s'efforcent d'obtenir la participation active du sous-locataire et évitent autant que possible de faire à sa place. Il peut s'agir de menues réparations à la charge du locataire mais aussi de la réfection des finitions (peintures, papiers peints...).

Les personnes accueillies en sous location tendent à être confrontées à des problématiques de plus en plus complexes rendant très lourde la tâche des accompagnants.

L'accompagnement des résidents de la Maison Saint Fort

Deux hôtesse à plein temps sont chargées sous la houlette du bénévole référent, d'accueillir les nouveaux entrants, d'animer la vie de la maison dans le respect du règlement intérieur par les résidents, de veiller au bon entretien des locaux, d'assurer les relations avec les référents sociaux... L'accompagnement prend la forme d'animations collectives destinées à recréer du lien social, largement prises en charge par les bénévoles.

Les actions mises en œuvre en 2015 se sont poursuivies notamment avec des ateliers de dessin, de bricolage, de cuisine, de musique, d'Anglais, d'informatique... qui réunissent chaque semaine de trois à huit résidents chacun. Depuis octobre 2015, une gazette interne fait le lien entre les salariés, les bénévoles et les résidents. Ceux-ci contribuent à sa production. Huit numéros ont été publiés en 2016.

Les hôtesse proposent elles-mêmes un certain nombre d'activités au sein de la maison relais et à l'extérieur sous forme de sorties récréatives ou culturelles. En 2016, il y a eu notamment une journée « d'équitérapie » à Vayres en février, une sortie à Molliets en septembre.

L'accueil à la maison relais 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 hôtesse 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.

L'accompagnement des résidents accueillis dans le cadre de la quatrième voie.

Cet accompagnement est exclusivement bénévole. Pour la plupart des familles accueillies, il est principalement dirigé sur l'accès ou le retour à l'activité. L'une d'entre elles justifie cependant un « coaching » plus soutenu tant sur la gestion budgétaire, l'investissement et l'entretien du logement que sur l'exercice de la parentalité.

La vie de l'association

Gouvernance

Le Bureau de l'association a été renouvelé par le conseil d'administration réuni le 2 juin 2016 qui a élu un nouveau président. L'assemblée générale annuelle s'est tenue le 19 mai 2016. 84 adhérents étaient à jour de leur cotisation. Ce nombre a beaucoup augmenté en un an et s'élève désormais à 114 adhérents.

Le bureau s'est réuni à 10 reprises: 07/01, 11/02, 10/03, 01/04, 12/05, 29/06, 08/09, 13/10, 03/11, 15/12

Le conseil d'administration s'est réuni quatre fois : 11/02, 28/04, 02/06, 17/11

Un nouvel organigramme a été adopté le 8 septembre ; il identifie désormais un pôle « prospective et projets sociaux ». L'articulation entre l'accompagnement diffus (hors maison Saint Fort), la gestion locative adaptée et pôle immobilier a été précisée.

Les arrivées et les départs

Les salariés

Deux conseillères en économie sociale et familiale ont été recrutées au cours de l'été en remplacement des deux travailleuses sociales qui ont quitté l'association.

Au total, l'effectif salarié de l'association était le même en début et en fin d'année 2016 : deux conseillères en économie sociale et familiale, deux hôtesse pour la Maison Saint fort, une responsable de gestion locative adaptée, une secrétaire et une comptable, soit sept personnes.

En outre un emploi de responsable des ressources humaines bénévoles était mis à disposition par Orange dans le cadre d'un mécénat qui s'achève en avril 2017.

Les bénévoles

Le recrutement de bénévoles s'est accéléré. 51 personnes ont ainsi manifesté leur intérêt pour contribuer aux activités de HH 33 qu'elles avaient connu par le site Internet pour 28 d'entre elles, par d'autres sites dédiés au bénévolat (12), par Cap association (5), par relations personnelles(2) et par d'autres médias (3). Parmi elles, 15 se sont engagées en tant que bénévoles et se sont vues confier des missions dans le domaine de l'accompagnement diffus, du bricolage, et, pour l'un d'entre eux, de la communication. Les nouvelles recrues ont presque toutes un niveau de formation supérieur. Les hommes et les femmes sont sensiblement en nombre en égal. Ce sont majoritairement des

personnes en activité, ce qui contribue à un rajeunissement salubre de l'association mais l'expose à une moindre stabilité de bénévoles exposés aux aléas de la vie professionnelle.

Les nouveaux bénévoles accompagnants sont pris en charge par la référente du pôle social : ils participent à des réunions régulières de prise de paroles pour échanger sur les pratiques, un psychologue les aide pour faire face aux difficultés qu'ils peuvent rencontrer et pour améliorer leur approche auprès des locataires. Des formations leur sont délivrées à Bordeaux par les personnes ressources du Mouvement ; ils peuvent participer à des formations nationales.

Au total, Habitat et humanisme Gironde a pu s'appuyer, au cours de l'année 2016, sur 57 bénévoles, dont 51 ont joué un rôle actif et 16 ont assumé des responsabilités mobilisant une part significative de leur temps.

Animation de l'association

Conformément à sa feuille de route HH 33 a fait, en 2016, un gros effort pour développer les contacts, réunions et échanges entre ses membres de façon à renforcer la cohésion et l'efficacité de l'action. Outre les diverses commissions nécessaires à la gestion quotidienne, on peut citer :

- Vœux du président et « galette des rois » le 7 janvier,
- Journée sensibilisation à l'accompagnement le 19 janvier
- Groupe opérationnel : Tous les deux mois les responsables de domaines d'activité, bénévoles et salariés, se réunissent pour la matinée à la maison Saint Fort pour échanger sur les activités de l'association. Un repas pris en commun contribue à la convivialité. Une réunion du bureau a lieu en suivant.
- Depuis juin 2016, une newsletter « Fréquence HH33 » paraît chaque mois (sauf août). Elle est diffusée à tous les salariés et bénévoles de l'association dont elle constitue le journal interne. Groupes de travail pour la quatrième voie : 2 réunions 28/01 et 02/03
- Pique Nique des bénévoles et du personnel de l'association le 24 juin
- 5 octobre pique nique de rentrée pour les bénévoles et résidents de la MSF
- 9 décembre : repas de fin d'année à la MSF
- 10 décembre : rencontre entre résidents Sud-Gironde
- 17 décembre : arbre de Noël pour résidents de la Métropole

On notera aussi de nombreuses réunions de formation et d'échange à caractère technique, notamment des rencontres régulières entre les bénévoles accompagnants et un psychologue, la participation de salariés et de bénévoles à des formations organisées au siège du Mouvement à Lyon-Calluire.

Communication

- Participation aux groupes de travail pour le nouveau plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées : 4 réunions de janvier à mars, une réunion de clôture en octobre.
- Participation aux journées habitat du Département les 16 et 17 mars, à la réunion relative aux solidarités humaines et territoriales, au Département le 6 octobre,
- Débat public sur le projet de HH33 contre le mal logement (quatrième voie), le 12 octobre à l'imprimerie Sud Ouest. Malgré des interventions de qualité, notamment des témoignages de bénévoles, de propriétaires solidaires et de personnes accompagnées, le retentissement de cette action est resté en deçà des espérances. Elle a été relayée par des actions plus ciblées en direction de la Chambre des notaires et de l'UNPI (propriétaires privés) dont les retombées en matière de contacts avec des propriétaires solidaires semblent positives. En outre des actions ont été menées en direction de différents médias .
- Visites à la DDCS, aux services habitat, de la ville de Bordeaux et de la Métropole, réunions de coordination avec le FSL
- visites régulières aux bailleurs sociaux pour le suivi des logements en sous-location,
- Visites à des associations partenaires, telles que AMIRE,
- 25 septembre : stand de HH33 à CAP associations contacts fructueux avec des candidats bénévoles.