

**habitat et humanisme**  
gironde



Rapport d'activité 2017

**Les Familles**

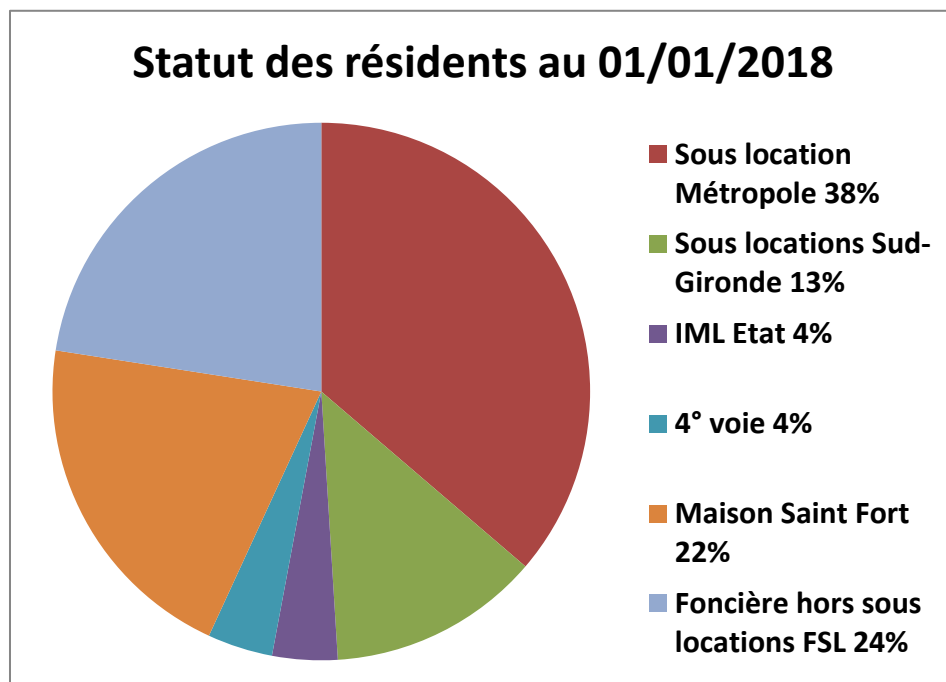
**Les logements**

**L'accompagnement**

**La vie associative**

# Les familles

## Un nombre de familles logées qui repart - modérément - à la hausse grâce aux propriétaires solidaires



Au 31 décembre 2017, 104 familles étaient logées par – ou grâce à – Habitat Humanisme en Gironde, soit cinq de plus qu'un an auparavant.

Cet accroissement significatif, après 5 années de baisse ou de stagnation de l'activité, est dû au redressement de l'activité de sous location, particulièrement en Sud Gironde. La Maison Saint Fort, pension de famille gérée par Habitat Humanisme Gironde, a continué à faire le plein et le nombre des familles accueillies au titre de la 4<sup>ème</sup> voie n'a pas évolué

**HH 33 logeait ainsi, au 1<sup>er</sup> février 2018, 134 personnes au titre des sous locations, 64 dans les logements diffus de la Foncière, 21 à la Maison Saint Fort, et 13 au titre de la quatrième voie soit un total de 232 personnes.**

### Les locataires des logements diffus de la Foncière

Sur les 27 logements, 23 sont occupés par des locataires titulaires d'un bail de droit commun (loi de 1989), dont la gestion est confiée au Cabinet Lancelot. Trois font l'objet de conventions d'occupation temporaire à des ménages en sous-location (deux au titre des mesures de médiation locative et un dans le cadre de la 4<sup>ème</sup> voie) et un dernier est inoccupé en raison de travaux pour entretien normal à l'occasion du changement d'occupant. La plupart des logements girondins de la Foncière font l'objet d'un droit de réservation au bénéfice d'Alliance Territoires (ex 1% logement) : les occupants sont des salariés à faible revenu proposés par cet organisme. Ils constituent une population stable : trois départs seulement ont eu lieu depuis un an. 10 familles sont logées depuis plus de dix ans.

Les droits à réservation, d'une durée de 25 ans, s'éteignent progressivement. Deux familles bénéficiant de mesures d'intermédiation du FSL ont ainsi pu être accueillies dans les logements de la Foncière en 2016. Une autre famille a pu l'être début 2018.

## **Les familles bénéficiant de mesures d'intermédiation locative.**

Il s'agit de familles orientées vers la sous-location par le « service intégré d'accueil et d'orientation » (SIAO), sur proposition des services sociaux de proximité, selon des critères définis par le plan départemental d'aide au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées, qui cumulent généralement des difficultés financières et d'insertion sociale.

La convention avec le FSL a été renouvelée pour trois ans, en septembre 2017, dans le cadre d'un nouveau schéma de médiation locative. Le nombre des mesures confiées à notre Association est désormais de 45 (35 sur la Métropole et 10 en Sud Gironde) et leur prise en charge a été sensiblement revalorisée.

Le nombre des mesures conventionnées par la DDCS est resté stable (5 mesures), en sorte qu'à fin 2017, l'association devait loger et accompagner 50 familles. Elle y est parvenue, non sans difficulté, en dépit des tensions du marché immobilier qui se sont encore accrues en 2017, tant pour le parc HLM que pour les logements privés. 11 nouveaux ménages ont été accueillis en sous location en 2017, dont 6 en Sud-Gironde ; c'est sensiblement la moyenne des quatre années précédentes mais cela reste inférieur aux objectifs de notre feuille de route pour 2020.

Trois sous locations seulement se sont achevées en 2017, deux par glissement de bail au bout, respectivement, de 38 et 42 mois, une autre au bout de six mois seulement, un couple issu de l'errance ne s'étant pas adapté au logement qui lui avait été attribué. 15 à 20 sous locations s'étaient achevées au cours de chacune des quatre années précédentes.

La durée moyenne des sous locations en cours recommence ainsi à s'accroître et dépasse à nouveau les trois ans.

## **Quatrième voie**

L'association affecte évidemment en priorité les logements disponibles à la mise en œuvre des mesures d'intermédiation qui lui sont confiées par le FSL et par la DDCS. Dans ces conditions, les difficultés observées pour mobiliser des logements dans un contexte de forte tension du marché n'ont pas permis un véritable développement de la 4<sup>ème</sup> voie. Au cours des douze derniers mois, une seule famille a pu être accueillie à ce titre, dans un logement de la Foncière : il s'agissait d'une famille monoparentale, menacée d'une expulsion rapide sans être immédiatement éligible aux dispositifs d'urgence...

Quatre autres familles sont accompagnées en quatrième voie depuis 2016.

## Les résidents de la Maison Saint Fort

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, fréquemment handicapées. Aménagée pour pouvoir recevoir quelques couples, elle accueille essentiellement des adultes isolés dont la durée de séjour n'est pas limitée. Les 21 logements sont tous occupés. Il y a eu quatre sorties en 2017 et autant d'entrées.

Un résident a reconquis son autonomie, trouvé un emploi et obtenu un logement de droit commun dans le parc public. Un autre est parti en EPAHD, un troisième en hospitalisation de longue durée ; le dernier a souhaité - et pu - retourner en famille.

Trois des nouveaux arrivants étaient hébergés en accueil d'urgence, le quatrième se trouvait dans un logement très précaire avec un environnement préjudiciable.

### Situation familiale

Les publics accueillis en sous location se composent surtout d'hommes seuls et de familles monoparentales. Cette tendance se confirme d'année en année. Les personnes seules sont le plus souvent en grande exclusion au moment de leur accueil par HH 33 et trouvent difficilement à se loger dans le parc public girondin où les petits logements sont peu nombreux.

Les familles avec enfants sont prioritaires pour les pouvoirs publics et pour les réservataires. Elles sont particulièrement nombreuses dans les logements de la Foncière.

Tous les occupants actuels de la Maison Saint Fort sont des personnes seules, de sexe masculin en grande majorité.

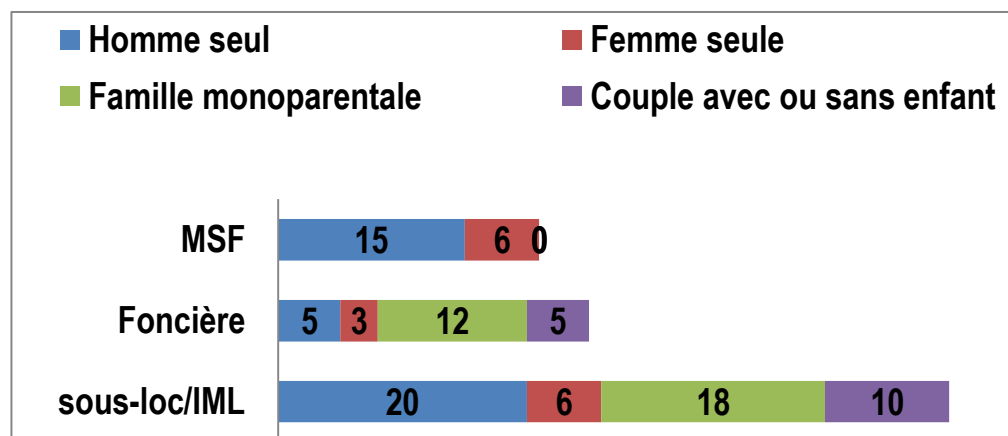
Les pensionnaires de la Maison Saint Fort ne sont guère recrutés avant 40 ans alors que les sous locataires sont, en général, plus jeunes.

### Ressources

Les personnes accueillies par HH 33 en sous-location ou en pension de famille sont pour la plupart 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 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.

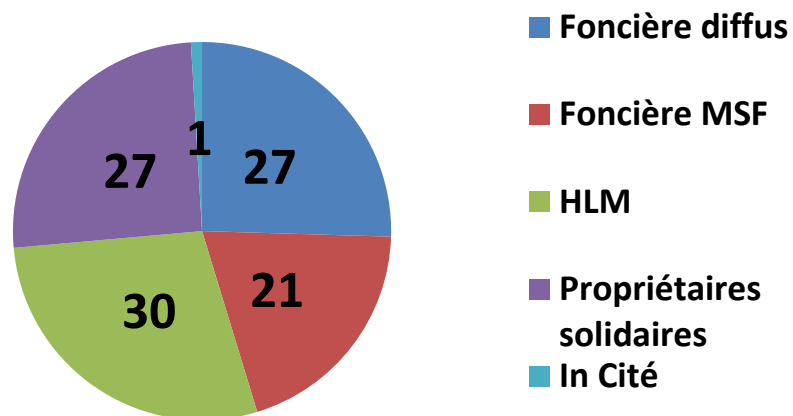


# Les logements

## Les logements utilisés

Comme en 2016, le volume d'activité de l'Association a été limité, en 2017, par le manque de logements disponibles pour la sous location.

### Origine des logements



### Logements HLM

Les bailleurs sociaux, très sollicités au titre des contingents prioritaires, n'ont que partiellement remplacé les logements dont la sous location s'achevait en raison du glissement du bail ou du départ du locataire. En début d'année 2018, H&H 33 louait 11 logements à Gironde Habitat, 5 à Aquitanis, 4 à Claisienne, 4 à Domofrance, 2 à Mésolia, et un chacun à Coligny et Logévie. Ces logements comportaient 2 T1, 7 T2, 10 T3, 10 T4 ou plus.

### Foncière

Le parc Girondin de la Foncière n'a pas évolué en 2017, il se compose toujours de 21 logements à la maison Saint Fort et 27 en diffus sur le territoire de la Métropole. Ces logements sont loués à des tarifs particulièrement bas. Ils comportent 1 T1bis, 5 T2, 5 T3, 15 T4 ou plus.

### Logements privés loués en vue de la sous location.

Au 31 décembre 2017, notre association louait 27 logements privés, soit 7 de plus qu'un an auparavant. Ce progrès résulte d'une prospection plus dynamique, auprès notamment de la chambre des notaires et de l'union des propriétaires (UNPI Gironde) ainsi que des actions de communications du Mouvement. Il a été facilité, depuis mai 2017 (dispositif « Cosse »), par l'amélioration des avantages fiscaux consentis aux propriétaires qui louent à un organisme agréé d'intermédiation tel que H&H 33 : le loyer plafond a été augmenté, l'abattement fiscal sur le revenu locatif porté de 70 à 85%.

Malgré cette progression, le nombre de logements privés mobilisés reste insuffisant pour faire face aux besoins - et aux capacités d'intervention - de notre association sur la Métropole.

Les logements privés loués par H&H 33 comportent une majorité de petits logements (T1 et T2.)

## Les projets immobiliers

Conformément aux orientations de sa feuille de route Habitat et Humanisme Gironde a cherché à 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.

Notre association a donc poursuivi la recherche d'opportunités tant auprès des propriétaires privés solidaires du mouvement que des vendeurs institutionnels. A ce jour une seule opération a abouti (le don d'un appartement à Bordeaux, mis à la disposition de notre association dès novembre 2017 et dont le transfert de propriété à la Foncière est effectif depuis mars 2018). L'association n'a pas donné suites à plusieurs propositions estimées inadéquates en termes de localisation, de configuration... d'autres lui ont échappé par suite de surenchère ou ont été différées en attente de décisions sur l'affectation du foncier.

### 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 de chaque famille et à son 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 auprès des sous locataires par des interventions de nature à stabiliser ou à recréer du lien social, telles que des rencontres amicales pour simplement échanger, une entremise pour faciliter des contacts avec le voisinage ou des associations, voire l'organisation de sorties récréatives ou culturelles... Des bénévoles bricoleurs forment et encouragent les résidents à l'entretien de leur logement et aux économies d'énergie ; ils contribuent en tant que de besoin à la remise en état du logement après le départ de l'occupant.

D'autres bénévoles assurent l'animation d'ateliers collectifs à la Maison Saint Fort

Conformément aux objectifs de sa feuille de route horizon 2020, Le développement de l'équipe des bénévoles intervenant auprès des familles s'est poursuivi en 2017 : 41 des 68 bénévoles actifs cette année ont contribué à cette activité. Ils étaient 29 en 2016.

L'association adresse aussi à l'ensemble de ses résidents, une publication intitulée « Un logement à vivre », lancée en mars 2017. Les résidents sont associés à la rédaction. Cinq numéros ont été publiés, dont un spécial rentrée, en septembre, et un spécial fêtes, en fin d'année.

## Familles logées par la Foncière

La plupart de ces familles sont titulaires d'un bail de droit commun et beaucoup d'entre elles, suffisamment stabilisées, ne nécessitent pas ou ne désirent pas 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 par nos bénévoles.

## 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 dans le cadre d'une relation à caractère empathique qui est proposée, jamais imposée. Parmi eux, les bénévoles « bricoleurs » tiennent une place importante. 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...).

Ces soutiens bénévoles comportent une grande part d'écoute. Lorsque qu'une aide spécifique est nécessaire, notamment pour le retour à l'emploi ou le soutien scolaire, les bénévoles de H&H 33 recherchent le plus souvent le partenariat d'associations spécialisées.

## L'accompagnement des résidents de la Maison Saint Fort

Deux hôtes de maison à plein temps, sont chargées sous la houlette du bénévole référent, d'accueillir les nouveaux entrants, d'animer la vie de la maison et le respect du règlement intérieur, de veiller au bon entretien des locaux, d'assurer les relations avec les référents sociaux... L'accompagnement prend la forme d'animations collectives largement prises en charge par les bénévoles et de sorties culturelles, sportives... organisées avec les hôtes de maison. En 2017, 4 résidents ont ainsi fait un séjour à la neige. Le personnel de la Maison travaille en partenariat avec les services médicaux et sociaux en charges des pathologies et des problèmes spécifiques des résidents. Les actions mises en œuvre les années passées se sont poursuivies notamment avec des ateliers de dessin, de bricolage, de cuisine, de musique, d'Anglais, d'informatique, des activités sportives... 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. Dix numéros ont été publiés en 2017.

Des repas conviviaux sont organisés régulièrement, souvent avec les bénévoles. Le pique-nique de printemps, le repas de Noël auquel les 19 résidents présents (sur 21 !) ont participé avec autant de bénévoles, sont des moments forts de l'année de même que le repas d'Halloween qui permet aux résidents, grimés pour l'occasion, de rencontrer des habitants du quartier.

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 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.

## 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

- L'**assemblée générale annuelle** s'est tenue 18 mai 2017 dans les locaux de l'UNPI Gironde qui nous avait aimablement accueillis. 104 adhérents à jour de leur cotisation avaient été convoqués - soit 20 de plus qu'un an auparavant -, 31 étaient présents, 36 avaient donné pouvoir.
- Le **conseil d'administration** s'est réuni quatre fois : 09/02, 06/04, 31/05, 16/11.  
Trois nouveaux administrateurs ont été élus par l'assemblée générale : Jacky Lyon, bénévole référent pour la gestion locative adaptée, Vincent Delouette référent pour les actions d'accompagnement relatives au retour à l'emploi et aux économies d'énergie, Etienne François, nouveau représentant d'ATD Quart monde. Dominique Becquart, dont le mandat était venu à échéance a cessé ses fonctions d'administrateur
- Le **bureau** de l'Association a été renouvelé par le conseil d'administration réuni le 31 mai 2017. Jacky Lyon y a fait son entrée en tant que référent pour la gestion locative adaptée, Dominique Becquart l'a quitté. Le bureau s'est réuni à 10 reprises : 05/01, 09/02, 09/03, 06/04, 11/05, 23/06, 07/09, 06/10/, 14/11, 15/12
- Les bénévoles et salariés responsables d'activités se sont réunis en **groupe opérationnel** les 09/03, 11/05 et 12/12 ; ils se sont retrouvés pour un séminaire de rentrée le 05/10, au Domaine de la Solitude. Ces réunions, instituées en 2016, permettent à l'ensemble des responsables d'échanger des informations sur la vie de l'Associations et de débattre des orientations.
- La coordination est assurée par diverses **commissions et groupes de travail**, notamment une commission de la gestion locative adaptée qui se réunit tous les mois.



- La maison Saint Fort est dotée d'un comité de suivi, consultatif, qui réunit, périodiquement les principaux partenaires et d'un conseil de maison qui permet d'échanger avec les résidents de traiter des problèmes de fonctionnement, de valoriser les initiatives et, si besoin, d'arbitrer et d'apaiser les conflits. Ce conseil s'est réuni 7 fois en 2017.

## Les arrivées et les départs

### Les salariés

Une hôtesse de maison a quitté la maison Saint Fort en novembre, pour convenance personnelle. Elle a été remplacée par le travailleur social qui avait assuré l'intérim de sa collègue pendant le congé de maternité de cette dernière.

L'emploi de responsable des ressources humaines bénévoles était mis à disposition par Orange dans le cadre d'un mécénat qui s'est achevé en avril. La titulaire a continué à l'exercer à titre bénévole en attendant que la fonction soit à nouveau pourvue. Au total, l'effectif salarié de l'Association est demeuré stable avec deux conseillères en économie sociale et familiale, une hôtesse et un hôte de maison pour la Maison Saint fort, une responsable de gestion locative adaptée, une secrétaire et une comptable, soit sept personnes.

### Les bénévoles

Avec 24 arrivées pour 16 départs, le nombre des adhérents d'Habitat et Humanisme Gironde devenus bénévoles actifs a continué de s'accroître en 2017. Il était de 55 en fin d'année dont 41 « bénévoles accompagnants » au contact à divers titres avec les personnes logées par l'Association. 32 personnes ont fait acte de candidature et participé à un entretien préalable. 24 ont persévéré et reçu une mission au sein de l'Association et sont devenus des bénévoles actifs. Neuf d'entre eux ont connu H&H Gironde lors de manifestations telles que Cap Associations ou le salon de l'habitat de Langon où l'Association était présente ; six l'ont connue par le site de la Fédération H&H, deux par des portails généralistes tels que France Association ou la mairie de Bordeaux, et quatre seulement par cooptation ou en tant que membres d'une association partenaire. Trois autres enfin n'ont pas explicité l'origine de leur choix.

Les jeunes retraités restent majoritaires parmi les nouveaux arrivants alors que près de la moitié des candidats sont des actifs : le manque de disponibilité ne permet pas à certains d'entre eux de poursuivre leur activité au sein de l'Association : trois d'entre eux l'ont interrompue au cours de leur première année.

Les deux tiers des nouveaux arrivants étaient des hommes ; l'Association se féminise lentement : les femmes ne représentent encore que le quart des bénévoles actifs.

Le manque de disponibilité, les déménagements mais aussi une adéquation insuffisante entre les tâches proposées et les attentes constituent les principales causes des départs. Le dispositif de prise en charge des bénévoles intervenant dans des missions de soutien aux familles qui avait été mis en place au cours des années précédentes a été poursuivi. Il constitue une lourde tâche pour la référente du pôle social mais

permet aux bénévoles de se rencontrer pour échanger sur les pratiques, d'être aidés par un psychologue pour faire face aux difficultés et améliorer leur approche auprès des locataires. 6 réunions de ce type ont eu lieu en 2017.

Au total, Habitat et humanisme Gironde a pu s'appuyer, au cours de l'année 2017, sur 68 bénévoles, dont 61 ont joué un rôle actif et 20 ont assumé des responsabilités mobilisant une part significative de leur temps.

Le 24 janvier 2018, Habitat et Humanisme Gironde a déploré le décès de Jean-Pierre Deroudille, bénévole référent de la communication externe, particulièrement actif et apprécié.

## Animation de l'Association

Conformément à sa feuille de route HH 33 a poursuivi, en 2017, ses efforts 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 5 janvier,
- Journée d'intégration des nouveaux bénévoles le 7 février
- 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. Comme indiqué plus haut, la maison Saint Fort est dotée de sa propre gazette. Une publication intitulée « Un logement à vivre », a été lancée en mars 2017. Cinq numéros ont été publiés dont un spécial rentrée en septembre et un spécial fêtes, en fin d'année.
- Le piquenique de printemps des bénévoles et du personnel de l'Association, au domaine du Pinsan à Eysines, est désormais une institution, il a eu lieu le 22 juin. Il en est de même du piquenique de rentrée de la Maison Saint Fort, avec les résidents, le 28 septembre cette année.
- 5 octobre : séminaire de rentrée
- 13 décembre : repas de fin d'année à la MSF
- 17 décembre : Noël des enfants de la Métropole
- 20 décembre : Noël des familles du Sud Gironde.

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 ou à Paris.

## Communication externe

- Habitat et Humanisme Gironde entretient des relations suivies avec ses partenaires institutionnels tels que l'Etat (DDCS), le Département, la Métropole, la ville de Bordeaux... L'Association participe notamment aux réunions de coordination organisées par le FSL à l'intention des opérateurs d'accompagnement, aux groupes de travail du plan départemental pour l'hébergement et l'accueil des personnes défavorisées, aux manifestations organisées par des mouvements dont les objectifs convergent avec ceux d'Habitat et Humanisme, assiste aux journées départementales de l'habitat... Plusieurs représentants de ces partenaires ont, de leur côté, visité la Maison Saint Fort au cours de l'année 2017.
- Divers supports écrits ont été produits : flyers, « journal » diffusé lors de l'assemblée générale.
- En prolongement de la communication organisée au niveau national par le Mouvement, Habitat et Humanisme Gironde organise diverses actions en direction des personnes ou des institutions susceptibles de soutenir son action par des dons, du mécénat et la location de logements :
  - Documents d'information fournis à l'assemblée générale des notaires de Gironde en mai, participation à des réunions organisées par l'union des propriétaires (UNPI), publication d'articles dans les revues de ces organismes,
  - Contacts avec différents promoteurs immobiliers susceptibles de commercialiser, en état futur d'achèvement (VEFA) des logements sociaux.
  - Interventions du président sur TV7 (février) et RCF.
  - Organisation le 14 octobre, avec la compagnie toulousaine Ombres et couleurs, d'un spectacle de théâtre « 12 âmes en colère », centré sur les valeurs humanistes du Mouvement qui a attiré près de 250 spectateurs à l'Athénée.
  - Participation à au Salon de la Maison à Langon, en avril et à CAP associations, à Bordeaux en octobre. Ces manifestations ont permis de prendre contact avec neuf des nouveaux bénévoles recrutés en 2017.

-----