

**Assemblée Générale  
du 2 juin 2022**

**RAPPORT D'ACTIVITE 2021**

**Le contexte général**

**Les familles**

**Les logements**

**L'accompagnement**

**La vie associative**

# Présentation

Ce rapport d'activité est relatif à l'année calendaire 2021. Il a été présenté au Conseil d'administration du 28 avril 2022 qui l'a validé, puis, après mise au point, lors de l'assemblée générale annuelle du 2 juin 2022 en complément du rapport moral du président et du rapport financier. Il est diffusé à notre Fédération, à nos partenaires et à nos sympathisants.

Quelques compléments relatifs aux premiers mois de l'année 2022 ont été insérés.

Une première partie évoque les éléments de contexte qui ont été importants pour notre association en 2021.

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

1. **Les familles** : L'accompagnement de familles en difficulté dans et vers le logement est la raison d'être du Mouvement Habitat et Humanisme et de l'association locale Habitat et Humanisme Gironde. Ce chapitre explique selon quelles modalités elles sont prises en charge, comment leur nombre a évolué en 2021, quelles sont leurs caractéristiques sociales.
2. **Les logements** : ils sont la ressource qui conditionne l'activité. Ce chapitre décrit la façon dont ils sont mobilisés, leur nombre, les difficultés rencontrées.
3. **L'accompagnement** : ce chapitre explique comment il est organisé, comment les interventions des bénévoles de l'association sont articulées avec l'activité des travailleurs sociaux salariés
4. **La vie de l'association**

La présentation des comptes et du budget de l'association, son organigramme détaillé font l'objet de documents distincts.

## Le contexte général

### **Epidémie de COVID : une sortie de crise progressive**

L'année 2020 avait été marquée par l'épidémie de COVID dont la maîtrise a nécessité plusieurs confinements et obligé à réduire drastiquement les déplacements et les réunions physiques au profit de téléconférences puis de visioconférences.

Comme l'ensemble du Mouvement, Habitat et Humanisme Gironde avait su s'adapter ; les conséquences dommageables aux ménages que nous accompagnons étaient restées limitées.

L'épidémie s'est poursuivie tout au long de l'année 2021, jusqu'au printemps 2022. De nombreux bénévoles, salariés et résidents de HH Gironde ont été atteints, certains de façon pénible, mais il n'y a pas eu d'évolution funeste. L'apparition de vaccins au printemps, puis l'évolution du virus ont permis un allègement progressif des contraintes et un retour à la normale des pratiques d'accompagnement.

Notre association s'est, comme en 2020, efforcée de combattre, par du lien social, les effets délétères de l'isolement causé par l'épidémie.

En interne, il reste une pratique désormais bien installée de visio conférences, particulièrement pour les relations avec les services de la Fédération et les actions de formation.

## Une nouvelle dynamique pour le Mouvement Habitat et Humanisme.

La préparation de la Vision 2025 du Mouvement, engagée au début de l'année 2020 pour être le nouveau plan d'action quinquennal de la Fédération et de chacune des associations locales a évolué vers une reconstruction en profondeur de la gouvernance du Mouvement

Le 24 et le 25 juin, à Lyon, les assises nationales du Mouvement ont jeté les bases d'une nouvelle Fédération, structurée en trois branches, **habitat** (accompagnement de personnes en difficulté vers et dans le logement), **soins** (les établissements pour personnes âgées) et **urgence** (accueil de réfugiés) autour d'une fédération reconnue d'utilité publique, garante des valeurs du Mouvement. Chaque association locale a désormais vocation à représenter les trois branches sur son territoire.

La nouvelle Fédération a tenu sa première assemblée générale le 21 octobre. Le contrat qui reliera les associations locales à la nouvelle Fondation Habitat et Humanisme est en cours de mise au point. Il devrait être présenté au CA au cours de l'automne 2022

Les statuts des associations locales devront être révisés. Les nouveaux statuts type ont été adoptés en mars 2022. Ils pourront être soumis à l'assemblée générale de HH Gironde une fois adopté le contrat avec la nouvelle Fondation, en principe lors de l'AG 2023.

Habitat et Humanisme Gironde a adopté son plan d'action **Vision 2025** lors du conseil d'administration du 18 mars et l'a validé lors de l'assemblée générale du 27 mai, en se fixant des objectifs ambitieux de développement, tout en conservant un équilibre entre :

- L'action de bénévoles constructeurs de lien social, porteurs des valeurs du Mouvement,
- Le travail de salariés, dont le savoir-faire et les habilitations professionnelles sont indispensables à un accompagnement efficace,
- Les ressources provenant de la générosité des membres et des sympathisants de l'association,
- Les subventions versées par les pouvoirs publics.
- 

## Emergence de nouvelles crises

Les difficultés sociales perceptibles en 2019 et 2020 : tension croissante du marché du logement sur la Métropole, sentiment de déclassement d'une partie de la population, perte de confiance dans les institutions, pertes de repères dans un contexte d'épidémie... ne se sont pas apaisées en 2021.

Les arrivées de réfugiés afghans n'ont guère sollicité, en pratique, Habitat et Humanisme Gironde. Certains adhérents se sont impliqués à titre personnel, à partir de mars 2022 dans l'accueil de famille ukrainiennes.

## Politiques publiques

- L'Etat a poursuivi en 2021 la mise en œuvre du plan logement d'abord, initié en 2018, qui organise le développement de l'intermédiation accompagnée : le nombre des mesures financées par l'Etat a continué d'augmenter tandis que les collectivités territoriales, Département et Métropole maintenaient, au travers du Fond de Solidarité du logement (FSL), leurs interventions à un niveau élevé.
- L'action des services de l'Etat est devenue plus attentive aux réfugiés, avec, dès le printemps des mesures d'intermédiation locative spécifiques, puis à partir d'août, des mesures particulières à l'intention des réfugiés afghans. Cette orientation s'est trouvée amplifiée à partir de mars 2022, avec la crise Ukrainienne.
- La loi du 22 août 2021 relative au réchauffement climatique a subordonné la location des logements au respect d'exigences de performances énergétiques. La mise en œuvre sera progressive mais il s'avère qu'une partie importante des logements que notre association loue à des propriétaires solidaires, ne respectent pas les nouvelles normes. Nous devons aider ces propriétaires à faire réaliser les travaux nécessaires sous peine de ne plus pouvoir accueillir nos publics.
- La loi de finance pour 2022 remplace le dispositif « COSSE » d'abattement fiscal sur les revenus locatifs en cas de conventionnement avec l'ANAH et d'intermédiation sociale, par un nouveau

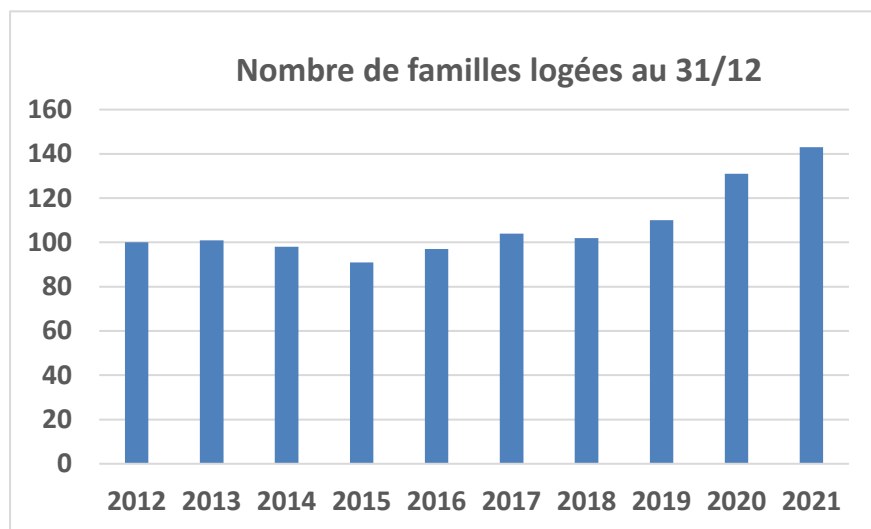
dispositif « Loc'Avantages » de réduction de l'impôt sur le revenu lorsque le loyer pratiqué est inférieur aux loyers du marché. Le nouveau dispositif se veut à la fois plus avantageux pour les petits propriétaires et plus incitatif à la baisse des loyers. Il est trop tôt pour en mesurer l'effet en matière de captation de logements.

- Un décret du 31/12/2021 a rendu obligatoire la signature explicite du Contrat d'Engagement Républicain prévu par la loi du 12 avril 2021 pour toutes les associations percevant des subventions publiques. Le contrat est désormais annexé au formulaire CERFA de demande de subvention. En tant qu'association agréée, HH Gironde respecte le contrat depuis l'origine de celui-ci.

## Les familles

Habitat et Humanisme Gironde mène son action d'insertion par le logement selon quatre modalités :

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



L'augmentation du nombre des ménages accompagnés à un titre ou à un autre par Habitat et Humanisme Gironde s'est poursuivie au cours de l'année 2021, mais à un rythme moins soutenu que l'année précédente, passant de **131** ménages début janvier 2021 à **143** en fin d'année.

La mobilité de nos sous locataires est restée élevée avec **36** arrivées et **24** départs (hors MSF), confirmant la dynamique observée depuis 2019. Il y a eu en

outre deux mobilités entre logements gérés par Habitat et Humanisme.

## BILAN DES ENTREES & SORTIES 2021

	ENTREES		SORTIES	
	Métropole	Sud-Gironde	Métropole	Sud-Gironde
Intermédiation locative (IML/DDETS)			1	
Intermédiation locative réfugiés	2			
Médiation locative (ML/FSL)	8	2	9	3
Sous Location Longue Durée (SLLD/FSL)				
Location solidaire (*)	22	2	10	1
MSF	2		1	
Logements Foncière HH (gestion AMI)			1	
TOTAL	34	4	22	4
	38		26	

\* dont, en colocation, 5 réfugiés du dispositif "Thrasos" (pôle HH Urgence)

Parmi les nouveaux arrivants, 7 avaient dû quitter une location de droit commun, 2 un logement privé indigne, 8 connaissaient l'errance ou le squat, 9 étaient temporairement hébergés par des tiers. Les autres provenaient de structures d'accueil temporaire (CHRS, foyer d'urgence, CADA, hôpital...).

Les 24 sortants de la sous-location étaient restés en moyenne 33 mois sous locataires d'Habitat et Humanisme, parmi eux trois résidents étaient restés moins d'un an ; un autre est décédé peu après avoir intégré un nouveau logement. Cette durée est en nette baisse par rapport aux années précédentes.

A l'issue des sous locations, 2 ménages ont bénéficié d'un glissement de bail dans le parc HLM, et un dans le parc privé ; 8 ménages ont été accueillis dans un nouveau logement du parc social. Les autres partis de leur propre chef se sont relogés par leurs propres moyens. Il n'y a pas eu d'expulsions.

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

Au total, fin 2021, Habitat et Humanisme Gironde accompagnait **143 ménages**, soit **295 personnes** dont **93 enfants** répartis comme suit entre les divers dispositifs :

	PERSONNE SEULE		MENAGE SANS ENFANT		MENAGE AVEC ENFANT		FAMILLE MONOPARENTALE		TOTAL	
	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21
Intermédiation FSL et SLLD	19	20	2	2	10	7	10	10	39	39
Intermédiations DDETS (dont réfugiés)	12	11	1	1	1	2	1	2	15	16
Location solidaire	21	28	2	4	11	11	3	7	37	50
Bail direct Foncière	5	4	1	1	3	3	9	9	18	17
Pension de famille	20	21							20	21
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>83</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>29</b>	<b>131</b>	<b>143</b>
	59%	58%	5%	6%	19%	16%	18%	20%	100%	100%

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

La répartition géographique est restée sensiblement stable elle aussi : 86 % des ménages accompagnés résidaient sur la Métropole Bordelaise (dont 50 % sur Bordeaux), les autres, pour la plupart, en Sud Gironde, et trois à Libourne.

Les publics non européens, dont les migrants ou réfugiés disposant d'un titre de séjour, représentent une part importante des personnes accueillies en sous location. Leur nombre a lui aussi augmenté en 2021, comme indiqué ci-dessous.

ORIGINE	MENAGES		PERSONNES		dont ENFANTS	
	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21
ALBANIE / BULGARIE / GEORGIE / SERBIE / KOSOVO	5	5	21	17	13	8
MAGREB	6	7	18	19	6	9
AFRIQUE SUBSAHARIENNE	10	15	31	40	16	20
IRAK / LIBYE / SYRIE	3	5	12	20	7	12
AFGHANISTAN	4	5	4	5		
AUTRES (CHINE / GRECE / LIBAN)	1	2	1	3		
<b>Réfugiés sous locataires HH33</b>	<b>29</b>	<b>39</b>	<b>87</b>	<b>104</b>	<b>42</b>	<b>49</b>
<b>Total sous locataires HH33</b>	<b>93</b>	<b>105</b>	<b>213</b>	<b>231</b>	<b>75</b>	<b>84</b>
<b>% réfugiés dans sous locataires</b>	<b>31%</b>	<b>37%</b>	<b>41%</b>	<b>45%</b>	<b>56%</b>	<b>58%</b>

Ces ménages de réfugiés bénéficient des trois modes d'intermédiation locative : fin 2021, 13 étaient accueillis en médiation FSL, 6 en IML Etat (dont 2 au titre de mesures spécifiquement destinées aux réfugiés), les autres en Location solidaire.

Les familles avec enfants, 20 sur 39, sont majoritaires parmi ces publics. Pour accueillir les adultes isolés, HH Gironde a organisé des colocations : 3 appartements permettent d'héberger 7 personnes.

### Les locataires des logements diffus de la Foncière HH

En décembre 2021, 17 familles étaient titulaires de baux loi de 89 dans des logements de la Foncière. Installées depuis de nombreuses années après avoir, en général, été proposées par Alliance Territoires au titre de son contingent de réservation, elles font l'objet d'un accompagnement allégé par les bénévoles de HH33.

Une de ces familles a quitté son logement, pour convenance personnelle, au cours de l'année 2021.

Ce logement, dont le droit à réservation était arrivé à échéance, a fait l'objet de travaux d'entretien et d'amélioration thermique pour être reloué en 2022 au titre de la sous-location.

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

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

Ces mesures sont mises en œuvre par des opérateurs agréés tels qu'Habitat et Humanisme Gironde, dans le cadre de conventions avec le FSL et l'Etat ; en échange de subventions et de garanties financières, ces opérateurs emploient des travailleurs sociaux qui accompagnent les ménages qui leur sont proposés par le « Service Intégré d'Accueil et d'Orientation » (SIAO), sur proposition des services sociaux de proximité, selon des critères définis par le plan départemental d'aide au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées. Depuis plusieurs années, l'adhésion de ces ménages au dispositif d'insertion qui leur est proposé devient plus difficile. Cette tendance s'est confirmée en 2021.

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

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

En 2021, notre association a été conventionnée pour **70 mesures**, soit 10 de plus que l'année précédente :

- **45 mesures du FSL, dites ML, (médiation locative en logement accompagné)**, 35 sur le territoire de la Métropole et 10 sur le sud Gironde, avec une souplesse de 3 sur la répartition géographique. Les logements peuvent être propriété de bailleurs sociaux ou de propriétaires privés solidaires. Le SIAO propose des ménages pour toutes les mesures financées. Toutefois notre association ne dispose pas toujours immédiatement de logements susceptibles de convenir à ces ménages et doit gérer une liste d'attente.

Les ménages proposés sont tous en grande difficulté et proviennent de dispositifs d'hébergement temporaire, ou n'avaient pas de logement stable. Au 31/12/2021, HH Gironde mettait en œuvre 29 mesures (+ 2 en sous location longue durée) sur la Métropole et 8 en Sud Gironde, contre, respectivement, 30 (+2) et 9 un an auparavant. Elle recherchait activement des logements pour 6 autres ménages dont le FSL lui avait confié l'accompagnement.

10 mesures ML FSL ont débuté et 12 se sont terminées en 2021.

- **25 mesures Etat-DDETS dites IML (intermédiation locative)**. Aux 15 mesures attribuées en 2019 dans le cadre du plan logement d'abord, la préfecture a rajouté 10 mesures supplémentaires spécifiquement destinées à des réfugiés sortant de CADA. Les bénéficiaires de mesures IML ont sensiblement le même profil que celui des bénéficiaires de mesures ML du FSL.

Les réfugiés ont un profil différent et nécessitent un accompagnement spécifique évoqué plus loin.

Au 31 décembre, 16 mesures étaient mises en œuvre dont 2 mesures spécifiques réfugiés.

En 2021, 2 mesures IML réfugiés ont débuté et 1 mesure IML ordinaire s'est terminée.

La localisation, la surface et le niveau du loyer des logements utilisés pour la mise en œuvre des mesures doivent être adaptés aux besoins précis des bénéficiaires. HH Gironde n'est pas parvenue, en 2021, à en mobiliser suffisamment auprès des bailleurs publics et privés ou de la Foncière HH pour atteindre les objectifs fixés par l'Etat et le FSL.

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

Les situations difficiles que connaissent la plupart de ces familles ont pour effet que la durée moyenne des sous locations est plus élevée. Fin 2021 les familles accompagnées par HH33 l'étaient en moyenne depuis 49 mois pour les mesures FSL et 22 mois pour l'IML Etat.

## **La « Location Solidaire » (logement accompagné non subventionné)**

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

Le développement de cette activité, soutenu depuis 2019, s'est poursuivi en 2021, passant de **37** à **50** familles. Il utilise des logements proposés par des propriétaires solidaires ou par la Foncière HH qui n'ont pas convenu pour la mise œuvre de mesures d'intermédiation de l'Etat ou du FSL.

HH33 accueille en location solidaire des ménages auxquels les difficultés de la vie ou des ruptures familiales ne permettent plus d'obtenir un logement décent par leurs propres moyens. Ces ménages sont proposés

par des associations partenaires telles que le Secours Catholique ou par des services sociaux locaux. Notre association leur attribue des logements qui, en raison de leur localisation, de leur dimension, de leur coût ou de la non-acceptation du principe de glissement du bail, ne conviennent pas aux ménages bénéficiaires d'une mesure d'intermédiation ML ou IML.

Les ménages ainsi accueillis sont un peu moins désocialisés que les bénéficiaires de mesures IML ou ML. Leurs revenus sont généralement très faibles mais leur adhésion à l'accompagnement est plutôt meilleure que celle des ménages proposés par le SIAO. Les logements qui leur sont proposés ont vocation à constituer une étape dans leur parcours résidentiel.

Le développement de la location solidaire bénéficie d'un regain de notoriété du mouvement HH et de l'attrait croissant des propriétaires de logement pour une forme d'accueil qui vise à prévenir la désocialisation. Il a été amplifié par la gestion en co-location de quelques logements. Cette formule est expérimentée avec succès depuis 2020 pour des migrants isolés.

## **Les résidents de la Maison Saint Fort**

Aménagée pour recevoir 23 personnes dont 2 couples, la Maison Saint Fort n'accueille depuis quelques années que des adultes isolés, soit 21 places. Si la durée du séjour n'est pas limitée, la mobilité des résidents a été moindre que les années précédentes avec un départ et deux arrivées en 2021, permettant l'occupation de tous les logements.

Les personnes accueillies, ont été proposées par le SIAO, l'une était logée de façon précaire et a le RSA pour revenu, l'autre venait d'un logement foyer et percevait l'AAH.

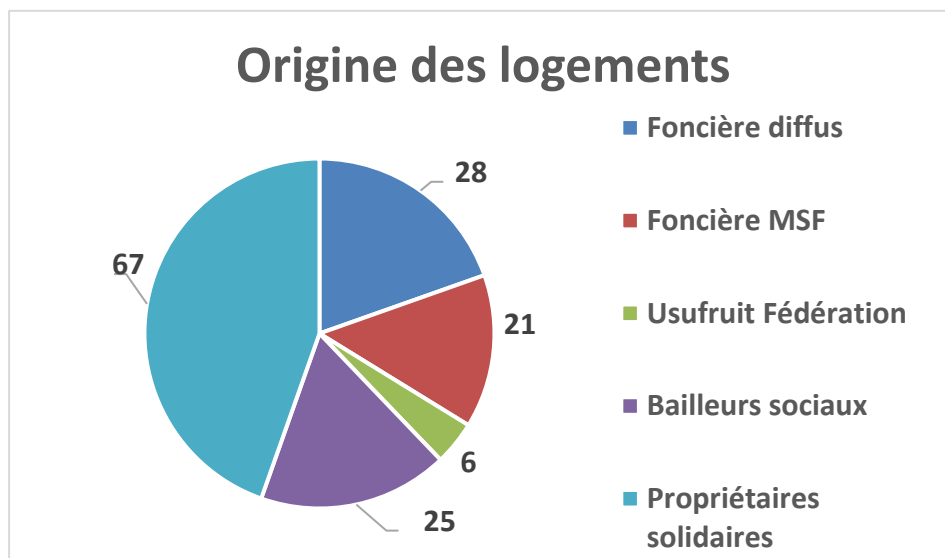
Les places en pension de famille sont attribuées à des personnes qui ont besoin d'un accompagnement particulièrement assidu, notamment en raison de problèmes psychiatriques. La majorité des résidents bénéficie de l'allocation pour adulte handicapé (AAH).

Au 31 décembre, il y a 13 hommes pour 8 femmes, avec un âge moyen de 51 ans (32 ans pour le plus jeune, 64 ans pour le plus âgé). La durée moyenne de séjour est de 49 mois, soit de l'ordre de 4 ans. 3 résidents sont présents depuis 9 ans.



# Les logements

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



Ils ont quatre origines :

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

2 - Les logements dont l'usufruit a fait l'objet d'un don à la Fédération HH, dont la gestion est confiée à HH Gironde (6).

3 - Les logements que HH 33 loue à des bailleurs sociaux pour les sous louer à des bénéficiaires de mesures d'intermédiation (25).

4 - Les logements que HH 33 loue à des propriétaires privés solidaires des valeurs du mouvement pour les sous louer à des bénéficiaires de mesures d'intermédiation ou à des ménages accueillis dans le cadre de la location solidaire (67).

Fin 2021, HH Gironde gérait **147 logements** dont 8 étaient vacants. Sur l'année, le taux de vacance a été de 4 %, soit l'équivalent de 6 logements. Il s'est agi, à part sensiblement égales, de vacance technique pour travaux et de vacance dans l'attente de l'arrivée d'un ménage.

## Logements du Mouvement Habitat et Humanisme

Le parc Girondin de la Foncière HH est resté stable en 2021. Il se compose de 21 logements à la Maison Saint Fort et 28 en diffus sur le territoire de la Métropole.

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

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

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

Fin décembre 2021, 1 logement du parc diffus local de la Foncière était vacant pour travaux.

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

L'exploitant perçoit en outre un « prix de journée » versé par l'Etat qui couvre l'animation. Ce dispositif permet aux résidents d'être accompagnés par 2 hôtes de maison salariés à plein temps.

## Logements des bailleurs sociaux (HLM)

En fin d'année 2021, notre association louait 25 logements sociaux, contre 23 un an plus tôt : 8 à Gironde Habitat, 9 à Domofrance, 3 à Aquitanis, 2 à CDC Habitat, 2 à Clairsienne, 1 à Mésolia

En 2021, 2 logements sociaux ont été rendus à leur propriétaire suite au glissement du bail et 3 nouveaux logements attribués à HH33. Il y a eu trois changements de sous locataire. (5 entrées en sous-location pour 6 sorties dont 2 glissements de bail)

Les bailleurs sociaux Girondins sont des partenaires très importants pour Habitat et Humanisme Gironde, non seulement en raison des logements qu'ils mettent à sa disposition pour des mesures d'intermédiation mais aussi en accueillant une partie de nos sous-locataires, dans les conditions de droit commun, à la fin des mesures d'accompagnement. Il s'agit de glissement du bail si le ménage accompagné occupait déjà un logement du bailleur, soit d'une mobilité vers le parc social Public. Les bailleurs sociaux ont été particulièrement accueillant en 2021 pour les sous locataires du parc privé par HH Gironde : ils ont accueilli 8 ménages. Depuis le printemps 2021, un bénévole référent est particulièrement chargé des relations avec les bailleurs sociaux. Son action a permis de porter à 6 le nombre des conventions de partenariat avec ces bailleurs au 31/12/21 et de faciliter l'accueil de nos sous locataires dans le parc public. Depuis le début de l'année 2022, 2 nouvelles conventions ont été signées.

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

La gestion de logements loués à des propriétaires solidaires est restée dynamique en 2021 : au 31 décembre 2021, HH33 sous louait ou gérait 67 logements privés, soit 11 de plus qu'un an auparavant.

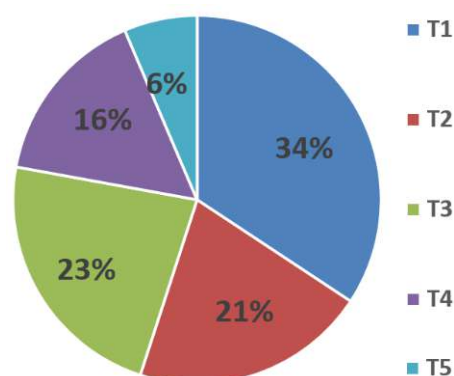
Malgré cette progression, notre association peine encore pour attribuer rapidement un logement aux familles dont l'intermédiation locative lui est confiée par le FSL ou l'Etat, mais c'est désormais l'adaptation des logements (localisation, caractéristiques, prix) aux besoins de ces familles qui fait difficulté plutôt que leur nombre.

La vacance des logements privés gérés par HH33 avait atteint un niveau inquiétant (4 %) en 2019. Elle a un peu diminué en 2020. Elle s'est stabilisée en 2021 mais reste un souci. Elle est principalement due aux travaux de remise en état nécessaires au départ d'un sous locataire.

## Caractéristiques des logements.

### La typologie des logements

La typologie des logements gérés par HH Gironde reflète la composition des ménages accompagnés avec une majorité de T1 et de T2 occupés par des personnes seules. Ces logements sont les plus difficiles à mobiliser à un prix compatible avec les ressources de notre public.



### Les loyers

Les logements appartenant aux bailleurs sociaux ou à la Foncière HH appartiennent tous aux catégories très sociales (PLAI, PLATS...) 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 5,50 et 6,50 €/m<sup>2</sup>/mois, soit 264 € pour un T2 de 47 m<sup>2</sup> ou 470 € pour un T4 de 81 m<sup>2</sup>. Les charges locatives sont en sus.

Les occupants de la pension de famille payent une redevance d'occupation plus élevée, qui tient compte de la présence de locaux commun et d'hôtes de maison. Ils bénéficient d'une APL majorée qui rend ces logements accessibles aux titulaires des minima sociaux.

29 des logements privés loués par HH33 à des bailleurs privés sont conventionnés avec l'ANAH, 13 pour des loyers « sociaux », 16 pour des loyers « intermédiaires ».

Le loyer social est équivalent au loyer HLM. Le loyer intermédiaire, est plus élevé (de l'ordre de 10 €/m<sup>2</sup> pour un logement de taille moyenne sur la Métropole). Il reste nettement inférieur aux prix du marché mais peut faire difficulté pour certains résidents. HH Gironde doit veiller à ce que la surface du logement soit ajustée à la composition de la famille et à ses revenus.

31 logements ne sont pas conventionnés. Il s'agit, soit, pour moitié environ, de très petits logements (studio de moins de 25, voire 20 m<sup>2</sup>) loués à des prix plus proches de ceux du marché sur la Métropole (environ 300 €/mois), soit de logements plus spacieux, loués à des prix « intermédiaires » ou « sociaux », que les propriétaires, pour des raisons diverses, n'ont pas souhaité conventionner.

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

## Les caractéristiques techniques

HH Gironde n'a accepté 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.

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

Le Mouvement Habitat et Humanisme s'est engagé, en 2021, à ne plus accepter la gestion de logements ayant un DPE de classe E ou supérieure (F et G).

Parmi les logements actuels de la Foncière, 8 sont classés E. Des études ont été engagées en vue de l'amélioration de leurs performances.

Sur les 61 logements loués à des bailleurs privés, 30 sont conformes, 6 sont classés E et 20 n'ont pas de DPE à jour. Notre association a écrit à tous ses propriétaires solidaires le 7 avril 2022 pour les informer et leur proposer son aide pour rechercher des prestataires aptes à produire les DPE et, éventuellement, les études de mise à niveau nécessaires. Cette action sera pérennisée par la création d'un club de propriétaires solidaires.

Tous les logements loués à des bailleurs HLM respectent les nouvelles règles.

## Les projets immobiliers

Les deux projets initiés en 2019, résidence bigénérationnelle Château Gardères et pension de famille du 200 avenue de Thouars, tous deux à Talence, sont désormais en travaux.

Les appels d'offre pour travaux, lancés en avril 2021 pour le premier et en juillet pour le second se sont avérés difficiles, dans un contexte perturbé par l'épidémie COVID. Plusieurs lots, initialement infructueux ont du faire l'objet de négociations. La Foncière HH a pu mettre à niveau les plans de financement.

- L'ordre de service pour les travaux de la **résidence bigénérationnelle château Gardères** a été donné le 29 octobre 2021. L'achèvement est actuellement prévu fin octobre 2022. Le projet contient 15 logements T1 et T2 dont 12 réservés à des personnes âgées ou handicapées vieillissantes et 3 à des jeunes de moins de 30 ans en capacité de valoriser leur séjour dans leur cursus d'étude et de contribuer par leur présence à la sécurité de l'établissement. Des contacts ont été pris avec le Département en vue de permettre l'accueil de bénéficiaires des aides à la vie partagée, dans le cadre des politiques d'habitat inclusif.

Le **budget de l'opération** est désormais de **1,57 M€ TTC** dont 1,39 M€ pour les travaux, et 590 k€ de fonds propres (38 %) et 60 k€ de mécénat.

- L'ordre de service pour les travaux de la **pension de famille de Thouars** a été donné le 24 mars 2022 en vue d'un achèvement en février 2023. Dans le cadre de la mise au point des marchés, il a été décidé de passer du chauffage au gaz au chauffage électrique avec pose de panneaux photovoltaïques en toiture. En outre, compte tenu de l'effort financier consenti par la Foncière HH, notre association s'est engagée à mobiliser 265 000 € (9 % du budget) de mécénat et à prendre en charge l'équipement des locaux en placards, matériel de cuisine et mobilier. La mobilisation des mécènes a débuté de façon encourageante. La capacité de l'établissements sera de 20 places en pension de famille et 3 logements pour jeunes de moins de 30 ans gérés dans les mêmes conditions qu'à Gardères.  
Le **budget de l'opération** est désormais de **2,86 M€ TTC** dont 1,34 M€ pour les travaux et 836 k€ de fonds propres (29 %).

Pour les deux opérations, le pôle immobilier de notre association constitue le relais local de la Foncière HH, maître d'ouvrage, et s'investit assidument dans le suivi des travaux.

Le Mouvement Habitat et Humanisme a confirmé son objectif de développer le parc immobilier de ses sociétés Foncières sur la Métropole Bordelaise et s'appuie sur notre association pour rechercher des opportunités et en étudier la faisabilité. Les projets engagés porteront son patrimoine à 88 logements. Son objectif est de dépasser 150 à l'horizon 2025, sous la forme, pour l'essentiel, d'opérations collectives, pensions de famille ou résidence intergénérationnelle.

La recherche d'acquisitions en état futur d'achèvement est privilégiée.

- Un partenariat avec le promoteur SACIF pour 25 logements en résidence intergénérationnelle sur Pessac Alouette semble en bonne voie d'aboutir en 2022 en vue d'une livraison en 2024 ou 2025.
- Nous sommes dans l'attente du jugement de l'appel à projets pour l'Ilot Peugeot au Bouscat où la Foncière pourrait acquérir 25 logements à l'horizon 2024 pour une Résidence Intergénérationnelle.
- DomoFrance a confirmé son intention de confier à HH Gironde l'exploitation d'une pension de famille programmée pour 2024 ou 2025 près du lycée Vaclav Havel à Bègles.

Les autres projets évoqués lors de l'AG 2021 n'ont pas prospéré.

Des contacts moins avancés sont en cours sur d'autres opportunités, pour des acquisitions en diffus ou pour l'exploitation de logements appartenant à des associations.

# L'accompagnement

## Généralités

Une 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.

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

En ce début d'année 2022, 7 travailleurs sociaux professionnels, salariés à plein temps et 41 bénévoles actifs contribuent à l'accompagnement.

En 2021 un effort a été fait pour améliorer le pilotage de l'activité en séparant les réunions de pilotage de la gestion locative de celles consacrées à l'attribution des logements.

## Familles en sous location

HH33 emploie des conseillères en économie sociale et familiale qui se consacrent à l'accompagnement social des familles en sous-location ; leur nombre a été porté de quatre à 5 en janvier 2022 pour faire face à l'accroissement de l'activité. L'une d'elles se consacre particulièrement aux réfugiés. Deux hôtes de maison, éducateurs spécialisés, animent la Maison Saint Fort. Ces sept travailleurs sociaux sont employés à plein temps.

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

En complément de cet accompagnement, assuré par des travailleurs sociaux, inhérent aux mesures de médiation et d'intermédiation locative, des bénévoles proposent aux sous locataires des interventions de nature à stabiliser ou à recréer du lien social, telles que des rencontres amicales pour simplement échanger, une entremise pour faciliter des contacts avec le voisinage ou le réseau associatif, voire l'organisation de sorties récréatives ou culturelles... On peut notamment citer un atelier lecture organisé en partenariat avec l'Escale du Livre, suivi assidument par 5 familles, un séjour de vacances d'une semaine à Gujan-Mestras, pour 12 enfants appartenant à 6 familles, qui a bénéficié d'aides du Lyon's club et de la CAF...

Tous les enfants des familles logées par Habitat et Humanisme en Gironde ont été invités à un arbre de Noël, le 11 décembre à la Maison Saint Fort. Les résidents de la Maison ont assuré l'animation.

Les besoins spécifiques des réfugiés (apprentissage de la langue, démarches administratives...) sont traités en partenariat avec des associations spécialisées. Un bénévole référent pour les réfugiés a été désigné (?).

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.

Une des CESF consacre une partie de son temps au soutien des bénévoles qui accompagnent les familles accueillies dans le cadre de la location solidaire ou titulaires d'un bail loi de 1989 avec la Foncière.

## Familles locataires de premier rang de la Foncière

Comme les années précédentes, ces familles, titulaires d'un bail loi de 1989, nous ont peu sollicités en matière d'accompagnement. Avec l'arrivée à échéance des conventions de réservation à Action Logement les logements qui se libèrent sont affectés à la sous location. Un logement a été concerné en 2021. Il sera re-loué, après quelques travaux, en 2022.

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

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

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

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

Depuis le mois de juin 2020, une infirmière coordinatrice, partagée avec 7 pensions de famille de la Métropole et salariée du Diaconat, assure un suivi régulier des résidents pour, notamment, veiller au respect des traitements et apporter un premier niveau d'écoute médicale.

Le personnel de la Maison travaille en partenariat avec les services médicaux et sociaux en charges des pathologies et des problèmes spécifiques des résidents.

En 2021, la crise sanitaire a moins perturbé la vie de la Maison que l'année précédente.

La gazette interne, « Le Petit Saint Fort » a continué de paraître régulièrement. Les résidents s'impliquent dans sa rédaction. 8 numéros ont été publiés en 2021. Le numéro 57 est sorti en janvier 2022.

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 logement et d'emploi et l'adaptent aux besoins et aux capacités d'autonomie de chacun.

## Perspectives pour l'avenir

- Le plan d'action de HH Gironde pour 2025 prévoit la création d'un « tiers lieu », comparable à ceux déjà animés par certaines associations HH, notamment dans le Rhône (Les Escales Solidaires). Il s'agirait d'un espace convivial accueillant accompagnés et accompagnants de la Métropole pour des animations, des ateliers ou des formations ouvertes au quartier et destinées à créer du lien social. Un groupe de travail a été monté avec l'implication de résidents pour préciser le concept. La difficulté à trouver un local adéquat pour un prix supportable est un point dur à lever. A ce jour, aucun local n'est identifié.
- De nouvelles équipes de bénévoles et de salariés seront constituées en 2022 pour animer la résidence bigénérationnelle Château Gardères et la pension de famille de Thouars. Il y aura un bénévole référent et un référent adjoint pour chaque établissement, un travailleur social à temps partiel pour Gardères (fonction du quota d'aides à la vie partagée qui sera accordé), deux hôtes de maison salariés à temps complet pour Thouars (en mars 2023).

# La vie de l'Association

## Gouvernance

- L'**Assemblée Générale annuelle**, s'est tenue le 27 mai à la Maison de l'Autre, rue Formigé au Bouscat, comme en 2020. 112 adhérents dont 107 à jour de leur cotisation ont été convoqués. 33 étaient présents (dont 4 en visio conférence), 37 avaient donné pouvoir. La salle avait été disposée pour permettre le respect des consignes sanitaires alors en vigueur. Celles-ci n'ont pas perturbé la réunion. 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 18 mars, 29 avril, 10 juin et 18 novembre. Il a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 27 mai. Conformément aux statuts, Dominique André, Patrice de Bourayne et Christian Gibaud ont quitté le conseil à l'issue de trois mandats consécutifs. Pierre Bouquet, Brigitte Durgeon, Bernard Leray et François Vincent y ont été élus. Ils sont référents, respectivement, pour les relations avec les bailleurs sociaux, l'accompagnement bénévole, les bricoleurs et les propriétaires solidaires. Les autres membres sortants, ont été reconduits. Par la suite, Catherine Jean (RHB) a quitté l'association et le CA en décembre 2021 et Joël Demézon a remplacé Martine Traissac en tant que représentante de la Société Saint Vincent de Paul à compter de 2022.

La réunion du 18 mars 2021 a permis d'adopter le plan d'action Vision 2025.

- Le **bureau** de l'Association a été renouvelé par le Conseil d'Administration réuni le 10 juin 2021 avec la composition suivante :
  - **Bruno Martin, président,**
  - **René Dupoirion, trésorier,**
  - **Christian Pitié, secrétaire,**
  - **Paul Agius, Brigitte Durgeon, Catherine Jean, Jacky Lyon, Luc Mesnard, Anne Vergniaud, membres.**

Par la suite, Jacky Lyon a quitté le Bureau en octobre 2021 et Catherine Jean en décembre. Angèle Boizet, devenue bénévole référente de la gestion locative lors de son départ en retraite en fin d'année est, depuis, invitée aux réunions du Bureau en tant que nouvelle référente de la gestion locative. Il en est de même pour Nicolas Feltz, coordinateur salarié en mécénat de compétence, depuis son recrutement en mai.

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

- L'allègement des contraintes sanitaires a permis la reprise quasi normale des réunions de bénévoles : un rendez-vous saisonnier consacré au plan d'action Vision 2025 s'est tenu en février, un autre en novembre 2021. Il y a eu deux réunions d'intégration des nouveaux bénévoles. Les réunions d'accompagnants, les commissions et groupe de travail ont fonctionné normalement, une partie de l'assistance s'y joignant par visioconférence. Toutefois, il n'y a pas eu de vœux du nouvel an, autour de la galette traditionnelle ni de pique-nique de début d'été.
- L'organigramme de l'association, a été tenu à jour. Il est disponible via l'annuaire en ligne de la Fédération.

## Les salariés

En 2021, les recrutements de salariés ont accompagné le développement de l'activité :

- En janvier Laure Deris, CESF, a remplacé Vincent Rotureau à la tête des CESF du pôle accompagnement.
- Mélanie Bruniéra, CESF au pôle accompagnement, a quitté l'association fin mars ; elle a été remplacée par Gabrielle Meda

- Nicolas Feltz, coordinateur est arrivé en mai. Il est mis à la disposition de HH Gironde par la société AXA jusqu'à sa retraite fin 2023, dans le cadre d'un mécénat de compétence.
- Yasmine Blaha, CESF a été recrutée en juin. Elle s'occupe particulièrement de l'accompagnement des réfugiés.
- Angèle Boizet, responsable de la gestion locative a pris sa retraite au 31/12/2021. Elle reste, en tant que bénévole, référente du pôle gestion locative en remplacement de Jacky Lyon. Elle a été remplacée par Marion Mortagne à compter du 18/01/22.
- Karine Gervasoni, CESF, a été recrutée en janvier 2022 pour renforcer le pôle accompagnement et plus particulièrement la Location Solidaire.

L'effectif salarié de l'association est ainsi passé en un an de 8 à 11 salariés dont 10 rémunérés sur son budget. La rémunération des salariés est couverte par les subventions publiques récurrentes (IML, FSL, pension de famille).

## Les bénévoles

- Le nombre des bénévoles actifs est passé de **59 à 64** (66 % Hommes et 34 % Femmes). Il y a eu 23 arrivées et 18 départs. Le début de l'année 2022 est dynamique avec 10 arrivées pour 2 départs au premier trimestre. La majorité des nouveaux arrivants a connu Habitat et Humanisme par Internet.
- Il faut noter qu'en avril 2022, le nombre de bénévoles est passé à **75** (68 % H et 32 % F).

	Au 31/12/2021			Au 24/04/2022		
	HOMMES	FEMMES	TOTAL	HOMMES	FEMMES	TOTAL
<b>BUREAU (Président)</b>	1		1	1		1
<b>FONCTIONS SUPPORTS</b>	8	3	11	8	2	10
<b>ACCOMPAGNEMENT DIFFUS</b>	11	12	23	11	13	24
<b>BRICOLEURS</b>	9		9	12	1	13
<b>ACCOMPAGNANTS MSF</b>	4	4	8	5	4	9
<b>GESTION LOCATIVE</b>	3	1	4	3	1	4
<b>POLE IMMOBILIER</b>	6	2	8	8	3	11
<b>DIVERS</b>				3		3
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>64</b>	<b>51</b>	<b>24</b>	<b>75</b>
	66%	34%		68%	32%	

- L'accompagnement reste l'activité qui mobilise le plus grand nombre de bénévoles, **40** fin décembre 2021, 23 pour l'accompagnement diffus, 9 pour le bricolage, et 8 pour l'animation de la Maison Saint Fort.
- Sur la base d'une durée légale du travail pour un temps complet est de 1 607 heures par an, le temps passé déclaré par les bénévoles a représenté 9.168 heures en 2021, soit **5,7 ETP** (équivalent temps plein) mis gracieusement à la disposition de l'association, avec des niveaux de qualification généralement élevés.
- Même si la tendance est au rajeunissement, les retraités restent majoritaires : 45 bénévoles ont plus de 60 ans.
- Le conseil d'administration ne compte que 25 % de femmes. Le prochain renouvellement devra veiller à augmenter leur proportion.

## La formation

L'organisation de formations pour les salariés et les bénévoles est un point fort du Mouvement Habitat et Humanisme. En 2021, les formations ont été principalement réalisées en visio-conférence et organisées par les services de la Fédération à Caluire.

Il y a eu, sur l'année, 65 participations de 35 bénévoles différents.

Ces formations concernaient principalement l'accompagnement et la vie associative.



## Contexte administratif

- HH33 a répondu en avril 2021 à une enquête nationale sur l'occupation des logements foyer, puis, en juin 2021 à l'enquête diligentée par les services de l'Etat pour l'inventaire, prévu par la loi SRU, des logements sociaux présents dans chaque commune (logements en sous location, pension de famille).
- Les agréments de HH33 pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale ainsi que pour l'ingénierie sociale avaient été renouvelés pour 5 ans en septembre 2020.

## Communication

En raison des contraintes sanitaires, les actions de terrain ont été concentrées sur le dernier trimestre :

- La maison Saint Fort a ouvert ses portes au public le 6 octobre.
- HH Gironde a organisé, du 23 au 27 octobre plusieurs manifestations dans le cadre de la campagne nationale du Mouvement pour l'Heure Solidaire : concert du groupe Milos Asian dans la cour du Crédit Municipal de Bordeaux, le 23 octobre, Atelier cuisine à la Maison Saint Fort avec le chef étoilé Philippe Gauffre, visite de Bordeaux avec le petit train touristique pour nos résidents et spectacle pour les enfants sur les Allées de Tourny, le 27 octobre.
- Du 2 au 5 novembre HH Gironde a tenu un stand dans le magasin Leroy-Merlin de Bordeaux Lac. Cette action a permis de collecter du matériel et de prendre contact avec plusieurs futurs bénévoles.

La Newsletter **fréquence h&h 33** constitue le bulletin de liaison des salariés et des adhérents de l'association. et contribue à sa cohésion. Neuf numéros ont été publiés en 2021. La Newsletter est désormais diffusée à tous nos propriétaires solidaires ; un numéro spécial leur a été consacré en juin.

La gazette de la Maison Saint Fort a, elle aussi, été diffusée régulièrement aux résidents, aux accompagnants, et aussi aux riverains.

-----