

# Assemblée Générale Ordinaire du jeudi 30 mai 2024

## RAPPORT D'ACTIVITE 2023

**Le contexte général**

**Les familles**

**Les logements**

**L'accompagnement**

**La vie associative**

# Présentation

Ce rapport d'activité est relatif à l'année calendaire 2023.

Une première partie évoque les éléments de contexte qui ont été importants pour notre association en 2023.

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

- **Les familles** : L'accompagnement de ménages 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 ils sont pris en charge, comment leur nombre a évolué en 2023, quelles sont leurs caractéristiques sociales.
- **Les logements** : ils sont la ressource qui conditionne l'activité. Ce chapitre décrit la façon dont ils sont mobilisés, leur nombre, les difficultés rencontrées.
- **L'accompagnement** : ce chapitre explique comment il est organisé, comment les interventions des bénévoles de l'association sont articulées avec l'activité des travailleurs sociaux salariés
- La **vie de l'association**.

## Le contexte général

### Les dynamiques du Mouvement Habitat et Humanisme

Le Mouvement Habitat et Humanisme a adopté en 2022 une nouvelle organisation en trois branches :

#### Branche Logement

Constituée en association autonome, elle a pour vocation de soutenir les associations territoriales et les agences immobilières sociales, sur l'ensemble des étapes de la mission d'insertion par le logement du Mouvement H&H Branche Logement.

Elle assure la cohérence des politiques "Logement" du Mouvement auprès du Conseil de Surveillance de la Fédération. Elle pilote la Société Foncière d'habitat et Humanisme et les services de la Fédération qui appuient les associations locales. Celles-ci sont désormais au nombre de 59 (+ 4 en 2023 dont HH Dordogne).

#### Branche Soins

Créée en 2000, l'association La Pierre Angulaire, devenue Habitat et Humanisme Soins en 2021, anime un réseau d'établissements d'accueil et de soins de personnes âgées fragilisées ou dépendantes, à faibles ressources. H&H Soins, dont le siège est basé à Caluire, est composée d'un réseau de 40 EHPAD, 8 accueils de jour, 4 SSIAD et SPASAD, répartis sur 20 départements en France.

## **Branche Urgence**

Créé en 2016, ses trois grandes missions sont de :

- Gérer des centres d'hébergement pour demandeurs d'asile et réfugiés, et assurer leur accompagnement socio-administratif, juridique et vers l'insertion ;
- Développer des programmes d'intégration par la formation, l'emploi, le logement et la culture pour les réfugiés ;
- Effectuer des recherches sur les migrants et leur accueil.

Chaque association locale a vocation à représenter les trois branches du Mouvement sur son territoire.

La Fédération qui les chapote a vocation à passer du statut d'association à celui de Fondation déclarée d'utilité publique.

### **En Gironde,**

- La branche Logement est présente au travers du patrimoine de sa société foncière et de l'activité de l'association locale Habitat et Humanisme Gironde.
- La branche Soins est seulement, à travers sa foncière EHD, propriétaire d'un immeuble et de 2 logements, issus de donations. La gestion locative de proximité en est confiée à HH Gironde.
- La branche Urgence n'est pas implantée.

Un bénévole, membre du CA de HH Gironde est particulièrement chargé des relations avec les Branches Soins et Urgence. Il s'agit de Pierre Bouquet.

## **Le contexte économique et social**

- Le pays a fini de tourner la page de l'épidémie de COVID. Les préoccupations portent désormais sur la situation économique, le contexte international et l'environnement, dans une ambiance de pessimisme général et de défiance envers les institutions.
- En raison de la hausse des taux d'intérêt, la mise en chantier de nouveaux logements s'est effondrée en Gironde avec des effets qui commencent à se faire sentir en matière d'accès au logement pour les plus défavorisées, même si la hausse des prix d'acquisition et des loyers connaît désormais une pause.
- Pour la Foncière d'Habitat et Humanisme, le lancement de nouvelles opérations est devenu plus difficile.

## **Les politiques publiques**

- Dans les domaines d'activité du Mouvement Habitat et Humanisme, elles ont été placées sous le signe de la continuité, tant pour l'Etat que pour les collectivités territoriales.
- L'Etat a reconduit le plan logement d'abord. Et met progressivement en œuvre les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.
- Les collectivités territoriales n'ont pas modifié leurs règlements d'intervention pour les aides au Logement.
- Le retour à davantage de rigueur budgétaire, annoncé depuis la fin de 2023, n'a pas encore eu de conséquence directe pour HH Gironde mais pourrait en avoir dès 2024.

# Les familles

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

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

En 2023, les objectifs convenus avec les pouvoirs publics ont été relativement bien atteints, tant en IML Etat (passée de 13 à 15 ménages pour un objectif de 15) que FSL (42 + 2 pour un objectif de 45 + 2).

L'accueil de réfugiés en IML Etat a continué à progresser (de 5 à 8 ménages pour un objectif de 10).

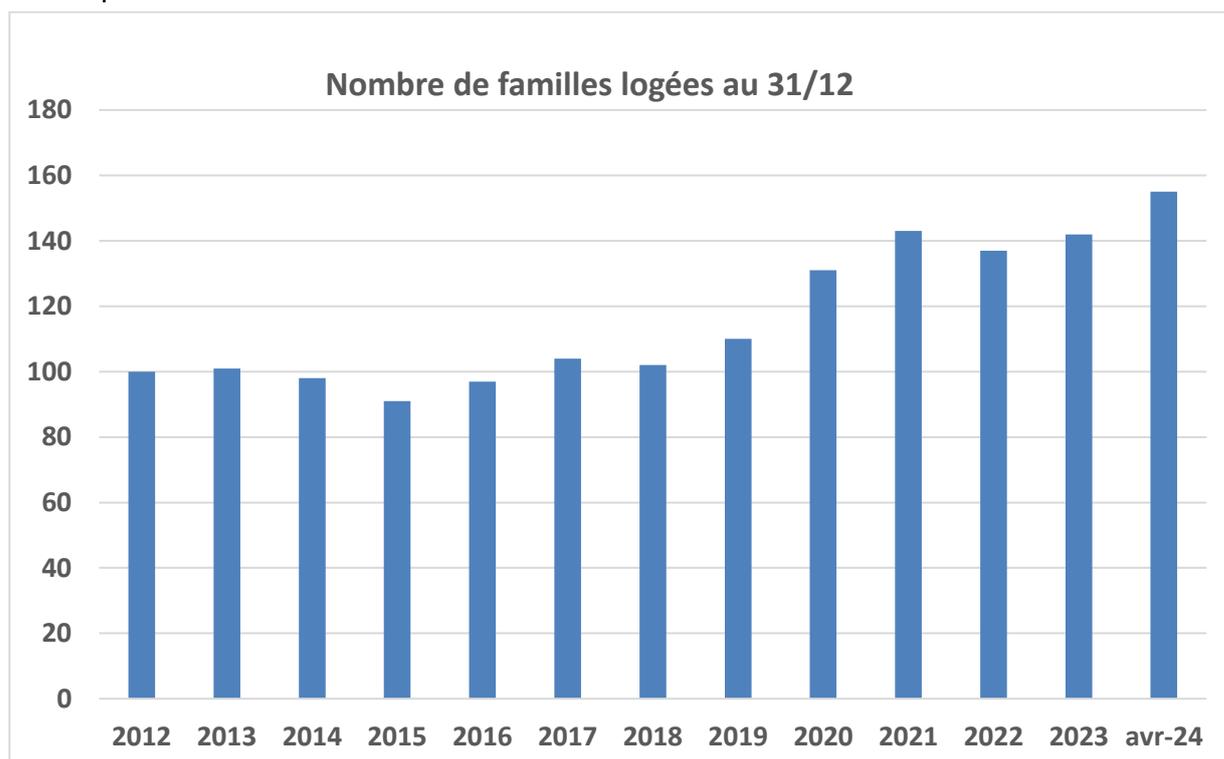
L'activité Location Solidaire est restée stable (40 ménages au 31/12).

Trois places étaient disponibles en fin d'année à la Maison Saint Fort.

La mobilité de nos sous locataires est restée au niveau (élevé) de 2022 avec un solde positif : **33** arrivées (dont 5 à la MSF) et **30** départs (dont 5 à la MSF).

Globalement, le nombre de ménages logés par HH Gironde est passé de **137** début janvier à **140** en fin 2023,

Ce nombre a augmenté en début d'année 2024 avec la mise en service, le 4 janvier, de la résidence bigénérationnelle Château du Breuil. 11 des 15 logements avaient été attribués en 2023 à 9 personnes âgées accompagnées au titre de l'Aide à la Vie Partagée et 2 étudiants en sous location. 9 ont été occupés dès le 5 janvier, les autres, progressivement, au cours des semaines qui ont suivi.



## BILAN DES ENTREES & SORTIES 2023

	ENTREES		SORTIES		PRESENTS	
	Métropole	Sud-Gi-ronde	Métropole	Sud-Gi-ronde	Au 01/01	Au 31/12
Intermédiation locative (IML/DDETS)	2				13	15
Intermédiation locative réfugiés	4		1		5	8
Médiation locative (ML/FSL)	6	2	7	1	43	42
Sous Location Longue Durée (SLLD/FSL)					2	1
Location Solidaire	14		12	2	40	40
MSF	5		5		18	18
Logements Foncière HH (gestion AMI)			2		17	15
TOTAL	31	2	27	3	137	140
	33		30			

- Il y a eu en outre 8 mutations à l'intérieur du parc géré par HH33.
- Parmi les nouveaux arrivants de 2023, 5 avaient quitté une location de droit commun, 6 connaissaient l'errance ou le squat, 9 étaient temporairement hébergés par des tiers. Les autres provenaient de structures d'accueil temporaire (CHRS, hôtel, foyer d'urgence, CADA, hôpital...).
- Les 33 sortants de la sous-location étaient restés en moyenne 40 mois sous locataires d'Habitat et Humanisme, parmi eux 5 résidents étaient restés moins d'un an et 6 plus de cinq ans. La durée des sous locations, qui avait baissé en 2021 et 2022 s'est stabilisée.
- A l'issue des sous locations, un seul ménage a bénéficié d'un glissement de bail ; 10 ménages ont été relogés dans le parc social, 2 dans des institutions adaptées à leur état.
- Quelques départs ont fait suite à des problèmes d'impayés ou de troubles de voisinage.
- La typologie des ménages est stable ; les ménages d'une seule personne sont les plus nombreux (50 %). Il y a 24 % de familles monoparentales, 18 % de couples avec enfants, 6 % de couples sans enfants et 2 % de colocations.

Au total, fin 2023, Habitat et Humanisme Gironde accompagnait **140 ménages**, soit **297 personnes** dont **95 enfants**, répartis comme suit entre les divers dispositifs :

	PERSONNE SEULE		MENAGE SANS ENFANT		MENAGE AVEC ENFANT		FAMILLE MONOPARENTALE		TOTAL	
	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23
Intermédiation FSL et SLLD	23	21	3	3	9	9	8	10	43	43
Intermédiations DDETS (dont réfugiés)	10	7	1	0	1	4	6	11	18	23
Location solidaire	23	21	4	3	7	9	6	8	40	41
Bail direct Foncière	6	6	1	1	1	3	8	6	17	15
Pension de famille	18	18							18	18
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>		<b>8</b>		<b>19</b>		<b>30</b>		<b>137</b>	<b>140</b>

**Nota** : chacune de nos trois colocations est comptée pour un ménage. Elles accueillent 7 personnes en LS (réparties sur 3 logements).

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, ou dépendent de structures d'insertion par l'activité économique. Les difficultés d'insertion sociale globale des nouveaux entrants restent grandes.

La répartition géographique est restée sensiblement stable elle aussi : 89 % des ménages accompagnés résidaient sur la Métropole Bordelaise (dont 50 % sur Bordeaux), les autres, en Sud Gironde.

Les personnes non originaires de l'Union Européenne détentrices d'un titre de séjour représentent environ 40 % des ménages accompagnés par HH Gironde.

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

En fin d'année, 15 familles étaient titulaires de baux loi de 89 dans des logements de la Foncière, 2 départs dans ces logements ont été remplacés par des familles en sous-location.

Installées depuis de nombreuses années après avoir, en général, été proposées par Alliance Territoires / Action Logement au titre de son contingent de réservation, les locataires directs de la Foncière font l'objet d'un accompagnement allégé par des bénévoles de HH33. La gestion de leurs baux est confiée à une agence immobilière dans le cadre de mandats de gestion, notre association n'étant pas habilitée à fournir ce type de prestation.

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

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

Ces mesures sont mises en œuvre par des opérateurs agréés tels que HH Gironde, dans le cadre de conventions avec le FSL et l'Etat ; grâce aux subventions et aux garanties financières du FSL et de l'Etat, ces opérateurs emploient des travailleurs sociaux qui accompagnent les ménages qui leurs 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. L'adhésion de ces ménages au dispositif d'insertion qui leur est proposé est devenue plus difficile au fil des années. Cette tendance s'est confirmée en 2023.

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 2023, notre association était conventionnée pour **72 mesures**, comme l'année précédente :

- **45 mesures du FSL, dites ML (médiation locative en logement accompagné) + 2 SLLD** (ou mesures Gestion Locative Adaptée sous-location), 35 + 2 sur le territoire de la Métropole et 10 sur le sud Gironde, avec une souplesse de 3 sur la répartition géographique. Les logements peuvent être propriété de bailleurs sociaux ou de propriétaires privés solidaires. Le SIAO propose des ménages pour toutes les mesures financées. Toutefois notre association ne dispose pas toujours immédiatement de logements susceptibles de convenir à ces ménages et doit gérer une liste d'attente.

Les ménages proposés sont tous en grande difficulté et proviennent de dispositifs d'hébergement temporaire, ou n'avaient pas de logement stable. Au 31/12/2023, comme un an plus tôt, HH Gironde mettait en œuvre 42 mesures (+ 2 en sous location longue durée) dont 33 sur la Métropole et 9 en Sud Gironde. Elle recherchait activement des logements pour 2 autres ménages validés en commission d'attribution.

La convention entre HH Gironde et le FSL a été reconduite pour 7 ans en janvier 2023 dans le cadre du 4<sup>ème</sup> schéma départemental de médiation locative (2023-2029). Les objectifs restent de 35 mesures sur la Métropole, 10 sur le Sud-Gironde, plus deux GLA-sous location de longue durée. La nouvelle convention prévoit que deux ménages bénéficient d'un accompagnement renforcé dans le cadre du plan logement d'abord.

- **25 mesures Etat-DDETS, dites IML (Intermédiation Locative)**, 15 destinées aux publics très désocialisés du plan logement d'abord et 10 spécifiquement destinées à des réfugiés sortant de CADA.

En pratique, les bénéficiaires de mesures IML ont sensiblement le même profil que celui des bénéficiaires de mesures ML du FSL. Les réfugiés ont un profil différent et nécessitent un accompagnement spécifique. Début décembre 2023, la DDETS a attribué 5 mesures IML complémentaires pour les 12 mois à venir, **soit finalement 30 mesures IML au 31/12/23**.

Les mesures d'intermédiation sont accordées pour une durée de 6 mois, renouvelable jusqu'à l'obtention d'une autonomie caractérisée, notamment, par le paiement régulier de la redevance

d'occupation. L'objectif des pouvoirs publics est d'obtenir ce résultat dans un délai compris entre 18 mois et 3 ans.

Fin 2023 les familles accompagnées en intermédiation par HH33 l'étaient en moyenne depuis :

- 2 ans et 8 mois pour l'intermédiation locative Etat (IML)
- 3 ans et 3 mois pour les mesures de d'intermédiation locative du FSL (ML)

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

Depuis 2015, HH Gironde accueille des familles en sous location sans être subventionnée par les pouvoirs publics. Il s'agit d'accompagner davantage de familles en difficulté en s'appuyant principalement sur les bénévoles de l'association, en utilisant des logements loués à des propriétaires privés solidaires ou à la Foncière HH.

Cette activité s'est rapidement développée à partir de 2019. 50 ménages étaient accompagnés dans ce cadre à la fin 2021. Il s'agissait de ménages proposés principalement par des associations partenaires dont les difficultés d'insertion sociale se sont avérées comparables à celles du public de l'intermédiation subventionnée. Leur accompagnement a nécessité de fréquentes interventions de nos travailleurs sociaux. La couverture du risque locatif par prélèvement d'une marge sur les loyers s'est avérée difficile.

A la fin de l'année 2022, de façon à ramener le risque financier pris par l'association à un niveau compatible avec ses ressources, le CA a décidé de plafonner le nombre des Locations Solidaires à 40 avec un accompagnement assuré seulement par un travailleur social au côté des bénévoles. Cet objectif a été tenu en 2023 et se poursuit en 2024.

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

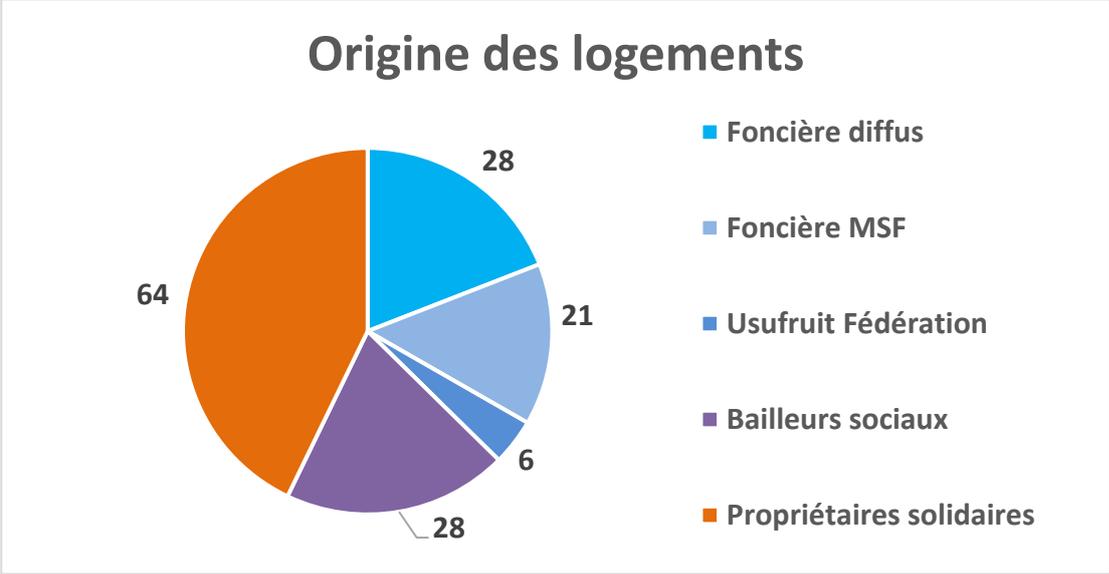
La Maison Saint Fort est une pension de famille de 21 places qui accueille des personnes nécessitant un accompagnement particulièrement assidu, notamment en raison de problèmes psychiatriques. La majorité des résidents bénéficie de l'allocation pour adulte handicapé (AAH). Les personnes accueillies sont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

Il y a eu un décès par maladie en décembre et un départ vers un CHRS en 2023. Au total, 5 arrivées et 5 départs. Trois logements étaient vacants en fin d'année.

Au 31 décembre, il y avait 9 hommes et 9 femmes, avec un âge moyen de 54 ans. Les résidents étaient présents, en moyenne, depuis 4 ans et six mois. L'un des résidents est présent depuis l'origine de la maison, en 2012.

# 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 donné en usufruit à la Fédération HH, dont la gestion est confiée à HH 33 (6).
- 3 - Les logements que HH 33 loue à des bailleurs sociaux (28).
- 4 - Les logements que HH 33 loue à des propriétaires privés solidaires des valeurs du mouvement (64).

Fin 2023, HH Gironde gérait **147 logements** dont **11 étaient vacants**.

Le taux de vacance a fortement augmenté, passant de 4 % en 2022 à 5,8 % sur 2023, soit l'équivalent de 8 logements. La part de la vacance dans l'attente de l'arrivée d'un nouveau locataire a augmenté, dépassant désormais la vacance technique pour travaux.

Pour maîtriser le phénomène, HH Gironde signale désormais au SIAO la libération d'un logement dès réception du préavis de départ de l'occupant, s'efforce de hâter les travaux et n'hésite plus à rendre à leur propriétaire les logements trop difficiles à louer. Ces efforts et un contexte plus favorable ont permis de revenir, au moins temporairement, à 4 logements vacants en avril 2024.

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

## Logements du Mouvement Habitat et Humanisme

Le parc Girondin de la Foncière HH est resté stable en 2023. Il se compose de 21 logements à la Maison Saint Fort et de 28 en diffus, tous sur le territoire de la Métropole. Il a augmenté de 15 logements début janvier 2024 avec la mise en service de la résidence bigénérationnelle Château du Breuil.

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

Les logements les plus récents, dont la résidence du Breuil, n'ont pas été financés par Action Logement. Les pouvoirs publics (Etat, Département, Métropole, Commune) y disposent de contingents de réservation légaux qui sont mis en œuvre dans cadre des mesures d'intermédiation locative et des relations avec les services sociaux.

En outre le Mouvement a confié à HH33 les logements qu'il a reçus de propriétaires solidaires sous forme de donations temporaires d'usufruit (DTU) : un appartement en 2019, un autre au premier semestre 2020, un immeuble de 4 logements (3 T1 et 1 T2) dans le centre de Bordeaux, soit 6 logements au total. La durée initiale des usufruits était de 6 ans. Elle a été portée à 9 ans en mai 2024 pour l'immeuble.

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

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

L'exploitant perçoit en outre un « prix de journée » versé par l'Etat qui couvre l'animation. Ce dispositif permet aux résidents d'être accompagnés par 2 hôtes de maison salariés à plein temps. Ce prix de journée est actuellement de 19,50 €.

## Logements des bailleurs sociaux (HLM)

- En fin d'année 2023, notre association louait 28 logements sociaux (idem 2022) : 9 à Domofrance, 8 à Gironde Habitat, 4 à Aquitanis, 3 à Clairsienne, 1 à CDC Habitat, Mésolia, ICF et Erilia.
- En 2023, 4 logements sociaux ont été rendus dont 1 dans le cadre d'un glissement du bail, et 4 nouveaux logements attribués à HH33.
- Les bailleurs sociaux girondins sont des partenaires très importants pour HH Gironde, non seulement en raison des logements qu'ils mettent à sa disposition pour des mesures d'intermédiation mais aussi en accueillant une partie de nos sous-locataires, dans les conditions de droit commun, à la fin des mesures d'accompagnement : ainsi 10 ménages ont été relogés dans le parc social en 2023.
- Grâce notamment au bénévole référent chargé, depuis 2021, des relations avec les bailleurs sociaux, le partenariat entre HH Gironde et les bailleurs sociaux s'est renforcé. Au total, 9 conventions de partenariat ont été signées depuis 2019.

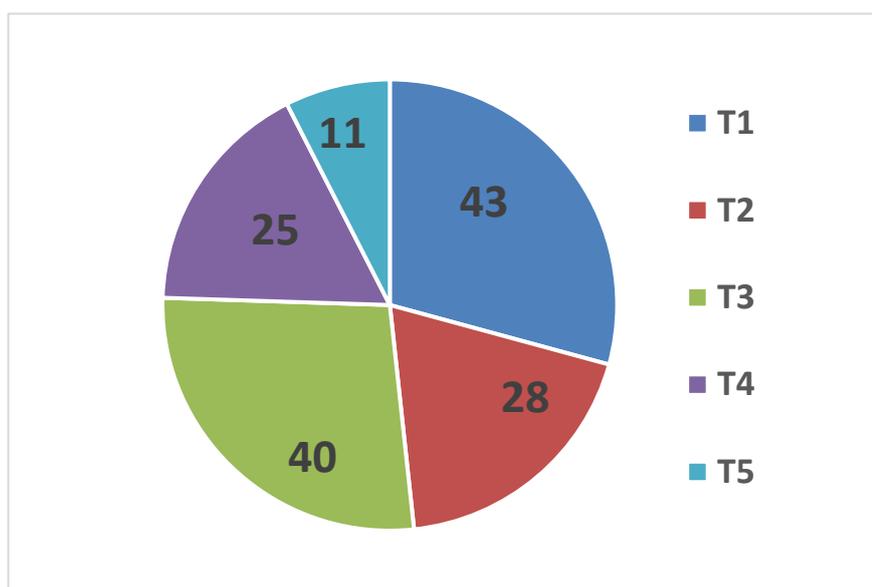
## Logements privés loués en vue de la sous location.

- Le nombre des logements loués à des propriétaires solidaires est passé de 61 en 2022 à 64 en 2023. Avec 8 nouvelles locations et 5 logements rendus.
- En cohérence avec la politique nationale de réduction de la consommation d'énergie dans les logements, notre association ne prend plus désormais en location les logements dont l'étiquette énergétique est E, F ou G. Cela exclut une proportion élevée des logements anciens, particulièrement ceux qui sont chauffés à l'électricité, et réduit le nombre de logements mobilisables.
- L'association est aussi très attentive au montant du loyer et des charges, et refuse dorénavant des logements jugés trop cher au regard des capacités financières des sous-locataires.

## 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 (43) et de T2 (28) occupés par des personnes seules. Ces logements sont les plus difficiles à mobiliser à un prix compatible avec les ressources de notre public. On comptabilise aussi 40 T3, 25 T4, 11 T5.



### Les loyers

- Les logements appartenant aux bailleurs sociaux ou à la Foncière HH appartiennent tous aux catégories très sociales (PLAI, PLUS...) dont les loyers, particulièrement bas, sont accessibles aux titulaires de minima sociaux pour des surfaces relativement confortables. Sur la Métropole, les loyers sont souvent compris entre 5,60 et 8 €/m<sup>2</sup>/mois, soit 221 € pour un T2 de 38 m<sup>2</sup> ou 484 € pour un T4 de 76 m<sup>2</sup>. Les charges locatives sont en sus.
- 21 des logements privés loués par HH33 sont conventionnés avec l'ANAH, 7 en loyer intermédiaire, 14 en loyer social et 3 en loyer très social ou Loc3. Un seul a été conventionné avec travaux en 2018.  
Sur les 8 logements privés entrés dans notre parc locatif en 2023, 3 ont été conventionnés. Le loyer social est équivalent au loyer HLM. Le loyer intermédiaire est plus élevé (de l'ordre de 10,5 €/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.
- 42 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 350 €/mois), soit de logements plus spacieux, loués à des prix « intermédiaires » ou « sociaux », que les propriétaires, pour des raisons diverses, n'ont pas souhaité conventionner.

- Lorsque l'occupant est accueilli dans le cadre de la Location Solidaire, le montant de la redevance d'occupation payée par le sous-locataire est supérieur au loyer que l'association verse au propriétaire. La marge ainsi dégagée contribue au coût de gestion. Elle est ajustée en fonction des capacités financières du sous-locataire avec un plafond maxi de 20 %, et doit rester compatible avec le respect des conventions ANAH.

## Les caractéristiques techniques

- HH Gironde n'accepte de louer que des logements « décents » au sens du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les logements de propriétaires solidaires sont souvent anciens et connaissent parfois les problèmes de ce type d'habitat, notamment mauvaise isolation phonique et thermique.
- La « Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » promulguée le 22 août 2021 renforce les critères de performance énergétique minimums que doit respecter un logement : pour être décent, un logement devra posséder un Diagnostic de Performance Énergétique maximal de F en 2025, E en 2028 et D en 2034.

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

Malgré le niveau relativement élevé des aides publiques, la mise à niveau des performances thermiques des logements utilisés par HH Gironde a peu progressé en 2023, comme en général, celle du parc locatif français. La complexité des procédures rebute un grand nombre de bailleurs privés, particulièrement dans les copropriétés où les travaux doivent porter sur les parties communes. 30 % des logements de notre parc locatif n'ont pas encore de DPE à jour.

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

Un programme de remise à niveau des logements de la Foncière lui sera soumis en 2024.

- Avec L'UNPI et l'ANIL, le Mouvement Habitat et Humanisme est membre du groupement, mené par SOLIHA, lauréat de l'appel à projet Bail Renov' qui organise des actions de conseil auprès des propriétaires bailleurs en vue d'améliorer le parc locatif. HH Gironde s'y est engagé en mobilisant 5 bénévoles autour de son correspondant énergie. Le démarrage s'avère laborieux. Une réunion collective de propriétaires bailleurs a eu lieu le 28 mars 2024. Un accompagnement de travaux est en cours et trois autres en phase de prise de contact.
- Tous les logements loués à des bailleurs sociaux respectent les nouvelles règles (DPE de niveau D ou meilleur).

## Les projets immobiliers

Deux projets ont été initiés en 2019, la résidence bigénérationnelle Château du Breuil (initialement Château Gardères) et la pension de famille du 200 avenue de Thouars, tous deux à Talence.

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

## **Résidence bigénérationnelle Château du Breuil**

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

Les travaux ont débuté en novembre 2021. Le chantier a connu de nombreuses difficultés : retards récurrents de l'entreprise de gros œuvre, défection du plaquiste en septembre 2022, pénurie de personnel pour le second œuvre, correction tardive de malfaçons, obligeant à reporter à plusieurs reprises la date de mise en service et à jouer avec les nerfs des futurs résidents dont une partie avaient reçu leur décision d'attribution en juin 2023. La mise en service a finalement pu avoir lieu le 4 janvier 2024. Tous les logements ont été attribués.

Ces péripéties pénibles n'ont finalement pas généré de surcoûts au-delà des effets de l'érosion monétaire. Le budget de clôture sera d'environ 1,7 M€.

L'équipement de la résidence a bénéficié du mécénat d'ALTAREA (20 k€), de WHIRPOOL (matériel d'une valeur de 8 k€ environ), de Leroy Merlin, et du temps que les bénévoles bricoleurs ont consacré à son installation.

Le Département a conventionné l'immeuble pour 12 prestations d'Aide à la Vie Partagée, mises en œuvre dès l'arrivée des premiers résidents par une animatrice à mi-temps recrutée par notre association.

Un numéro spécial du bulletin annuel de l'Association, consacré à Château du Breuil, est diffusé aux invités à l'Assemblée Générale.

Les résidents, l'animatrice et les référents ont commencé dès leur arrivée à construire ensemble leur projet de vie partagée.

Un partenariat a été engagé avec l'ENSAP de Talence (école nationale de l'architecture et du paysage) dont les étudiants participent à un concours d'idée sur l'embellissement des espaces extérieurs du « leg Gardères » (le Château du Breuil, l'EHPAD, la résidence autonomie « Mon Village »).

L'inauguration officielle est programmée le 11 juin.

## **Pension de famille de Thouars**

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

Les travaux ont débuté en avril 2022.

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

La maîtrise d'œuvre n'est pas parvenue à remettre en ordre le projet et la Foncière a dû, en mars 2023, demander une recomposition de l'équipe de maîtrise d'œuvre et interrompre le chantier.

Les études et consultations qui ont eu lieu depuis ont fait le constat d'une dérive catastrophique des estimations de travaux passées de 1,2 à 1,9 M€.

Elles se poursuivent en vue de remettre à niveau la maîtrise d'œuvre et de compléter le plan de financement. Les perspectives en la matière sont plutôt favorables dans la mesure où les promesses de mécénat et la mobilisation des réserves de HH33 pourraient apporter 400 k€ pour un objectif initial de 150.

## Autres projets et perspectives d'avenir

L'évolution du contexte économique, avec la hausse des taux d'intérêt et la baisse de la promotion immobilière sur la Métropole ont obligé à réviser à la baisse les objectifs de développement immobilier du Mouvement Habitat et Humanisme, en Gironde comme ailleurs. Les projets d'acquisition en VEFA du lot social de plusieurs opérations de promotion privée qui étaient à l'étude sur la Métropole voici un an n'ont pas abouti.

Toutefois, d'autres opportunités sont apparues et connaissent un démarrage prometteur :

- DOMOFRANCE a confirmé le choix d'Habitat et Humanisme Gironde pour l'exploitation d'une **pension de famille programmée sur Bègles**. L'équipe de maîtrise d'œuvre est en phase de finalisation de l'esquisse en vue d'un passage du projet en commission régionale des pensions de famille à l'automne 2024 et d'un démarrage des travaux un an plus tard. HH Gironde serait gestionnaire de 24 places en pension de Famille et de 5 logements hors Pdf.
- Deux projets de réhabilitation de bâtiments communaux anciens pour y aménager des logements sociaux dans le cadre de baux à réhabilitation ont passé les étapes de la manifestation d'intérêt par les élus et de la validation d'une faisabilité par les services. Il s'agit :
  - Du **château Saint Leu à Artigues-près-Bordeaux** pour 10 petits logements destinés principalement à des jeunes en formation agro-écologie sur le site ou à des apprentis employés dans les zones d'activité proches de l'A89.
  - De **deux immeubles situés rue Sicard**, en face du marché des Chartrons à Bordeaux, pour une résidence intergénérationnelle de 16 logements dans les étages.

Ces deux projets pourraient faire l'objet de baux à réhabilitation d'une durée de 60 ans, selon la formule retenue par la ville de Talence pour le Château du Breuil.-

# L'accompagnement

## Généralités

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

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

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

HH33 emploie une équipe de quatre travailleurs sociaux (assistante sociale et Conseillers en Economie Sociale et Familiale / CESF) qui se consacrent à l'accompagnement social des familles en sous-location.

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

Ces six travailleurs sociaux sont employés à plein temps. Ils sont secondés, temporairement, par des travailleurs sociaux en formation dans le cadre de contrats d'apprentissage ou de stages. Notre association en employait 3 fin 2023.

Une animatrice à mi-temps accompagne depuis début 2024 les résidents de la résidence Château du Breuil pour construire et mettre en œuvre avec eux leur projet de vie partagée.

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

## Ménages en sous location (107)

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, aide à l'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, aider les familles à prévoir et à mettre en œuvre des départs en vacances, que ce soit des séjours familiaux en VVF ou des séjours en colonie pour les enfants, voire l'organisation de sorties récréatives ou culturelles, en partenariat avec les Monuments nationaux (participation aux Olympiades durant la coupe du monde de rugby avec sorties à la dune du Pyla, visite d'Arcachon, de la tour Pey Berland, du Bassin des Lumières, de l'abbaye de la Sauve Majeure...)

Un séjour pour 8 résidents de la MSF a été organisé à Montalivet du 4 au 8 septembre

Tous les enfants des familles logées ont été invités à un arbre de Noël, le 16 décembre à la Maison Saint Fort.

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

Plusieurs soirées culturelles ont été proposées à nos sous-locataires et résidents, dans le cadre de la convention passée avec l'Opéra National de Bordeaux Aquitaine.

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.

## **Résidents de la Maison Saint Fort (MSF)**

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

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

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

Il est complété, depuis 2020, par l'intervention régulière d'une infirmière coordinatrice, partagée avec 8 autres pensions de famille, qui veille au respect des traitements et apporte un premier niveau d'écoute médicale en partenariat avec les services médicaux et sociaux en charges des pathologies et des problèmes spécifiques des résidents.

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

Au cours de l'année 2023, les résidents et le personnel de la Maison ont surmonté de nombreuses difficultés : arrivées et départs exceptionnellement nombreux, incidents techniques divers (dégâts des eaux, chauffage, pannes Internet), agressivité persistante des punaises de lit jusqu'à ce qu'une subvention exceptionnelle de la DDETS permette de procéder à une désinfection efficace que l'on espère durable, décès d'un résident la veille de Noël.

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

## **Perspectives pour l'avenir**

Le projet de « tiers-lieu », évoqué lors de l'AG 2022, a fait l'objet de plusieurs réunions de travail et d'actions de préfiguration sous forme d'animations collectives faisant participer nos résidents mais ne s'est pas encore concrétisé faute d'avoir pu trouver un local adapté pour un coût abordable.

# La vie de l'Association

## Gouvernance

- L'**Assemblée Générale Ordinaire annuelle**, s'est tenue le 1<sup>er</sup> juin 2023 à la Maison de l'Autre au Bouscat, comme en 2022. 94 adhérents ont été convoqués. 29, à jour de leur cotisation, étaient présents, 16 avaient donné pouvoir. L'assemblée a procédé au renouvellement du CA et adopté les résolutions qui lui ont été proposées.
- Une **Assemblée Générale Extraordinaire**, s'est tenue en suivant avec les mêmes participants. Elle a approuvé les nouveaux statuts, conforme aux statuts types proposés par la Fédération et la convention de partenariat entre l'association et la Fédération. Les statuts d'Habitat et Humanisme Gironde ont ainsi été modernisés et mis en adéquation avec la nouvelle organisation adoptée par la Fédération en 2022. Ils n'ont pas modifié les valeurs et le positionnement de notre association.
- Le **Conseil d'Administration** s'est réuni quatre fois, les 23 février, 27 avril, 8 juin et 16 novembre 2023. Il a été renouvelé lors de l'AG, conformément aux statuts.
- Le **bureau** de l'Association a été renouvelé par le Conseil d'Administration réuni le 8 juin 2023 avec la composition suivante :
  - Bruno Martin, président,
  - René Dupoiron, trésorier,
  - Christian Pitié, secrétaire,
  - Paul Agius, Angèle Boizet, Brigitte Durgeon, Didier Lestrat, Luc Mesnard, Catherine Zou-Belin, membres.

Nicolas Feltz, coordinateur salarié en mécénat de compétence, a participé aux réunions du bureau jusqu'à son départ, en novembre.

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

- Les diverses **réunions et manifestations** se sont déroulées normalement :
  - Vœux de Bruno Martin, autour d'une galette, le 18 janvier à la Maison Saint Fort.
  - Le Rendez-Vous de Printemps ouvert à tous les bénévoles et aux salariés a connu un grand succès le 30 mars (présence de 34 bénévoles et de 9 salariés).
  - L'association a dignement fêté ses 30 ans, le 11 octobre. Plus de 100 personnes, bénévoles, salariés, partenaires, bénéficiaires se sont retrouvés sur le Magdalena pour un cocktail déjeunatoire sur la Garonne.
  - De nombreuses réunions thématiques ont ponctué l'année : intégration des nouveaux bénévoles, échanges entre accompagnants, coordination des bricoleurs, pôle ressources financières, pôle immobilier... jusqu'à l'arbre de Noël des résidents à la Maison Saint Fort.
- La **commission d'attribution des logements** (CAL) se réunit une fois par mois ainsi que la commission d'examen des impayés. Depuis novembre 2022, leur fonctionnement a été rendu plus efficient grâce à un nouveau règlement intérieur.
- L'**organigramme** de l'association, a été tenu à jour. Il est disponible via l'annuaire en ligne de la Fédération.

## Les salariés

En 2023, 3 nouveaux salariés travailleurs sociaux ont été recrutés en CDI dont la nouvelle responsable de l'accompagnement en diffus, en remplacement de salariés démissionnaires. Une salariée en contrat d'apprentissage a été recrutée aux côtés des hôtes de maison de la MSF et une autre auprès de la responsable de la gestion locative adaptée-

Le coordinateur en mécénat de compétence a quitté l'association en novembre pour prendre sa retraite. Il n'a pas encore pu être remplacé.

Au 31/12/23, hors stagiaires, HH Gironde employait 9 salariés :

- Une secrétaire, une comptable, une responsable de la gestion locative
- Quatre travailleurs sociaux pour l'accompagnement diffus.
- Deux éducateurs spécialisés pour l'animation de la Maison Saint Fort

A cette date, deux alternantes (GLA + MSF) et une stagiaire au pôle social complètent l'effectif.

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

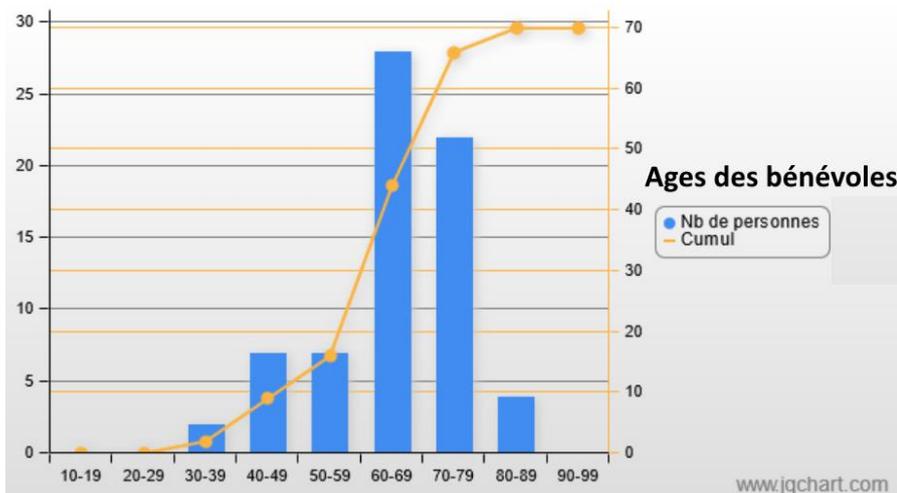
## Les bénévoles

- Le nombre des bénévoles actifs est relativement stable en passant de **74 à 72** (71 % Hommes et 29 % Femmes). Il y a eu 9 arrivées et 11 départs enregistrés.
  - Deux bénévoles particulièrement actifs sont décédés en cours d'année : Véronique Massenet, très impliquée, depuis de nombreuses années, dans l'animation de la Maison Saint Fort, en avril, et Bernard Paquier, référent « mécénat ».
- On note une montée en puissance de l'équipe des bricoleurs et du pôle immobilier.
- En 2023, comme par le passé, la majorité des nouveaux bénévoles a connu Habitat et Humanisme par relations amicales, les autres au travers des actions de communication du Mouvement (Internet), de HH 33 et par France Bénévolat.

<b>Mission principale</b>	<b>Au 31/12/2022</b>	<b>Au 31/12/2023</b>
Accompagnement	42	45
Gestion locative	4	5
Pôle immobilier	10	11
Direction et fonctions support	14	11
Divers	4	
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>72</b>

- Le temps que les bénévoles de HH Gironde ont consacré aux activités associatives avait été estimé à 9.167 heures, soit 5,7 équivalents temps plein en 2022, suite à un enregistrement relativement rigoureux des temps passé.

En raison de l'indisponibilité du référent ressources humaines bénévoles au début de 2024, cet enregistrement a été moins complet pour 2023. Compte tenu du volume d'activité nous estimons à 6 ETP, soit 9.642 heures, le temps que les bénévoles de HH Gironde ont consacré aux activités associatives en 2023.



L'accompagnement reste l'activité qui mobilise le plus grand nombre de bénévoles, 45 fin 2023. Parmi eux, 21 interviennent pour l'accompagnement diffus, 16 pour le bricolage, et 8 pour l'animation de la Maison Saint Fort.

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

Le Conseil d'Administration comptait 6 femmes pour 21 membres, soit 29 %, comme en 2022.

## La formation

L'organisation de formations pour les salariés et les bénévoles est un point fort du Mouvement Habitat et Humanisme. En 2023, 18 bénévoles et 6 salariés ont assisté à des formations et ont suivi un total de 34 journées de formations. La moitié de ces formations étaient consacrées à l'accompagnement et aux addictions, un quart à la vie associative, les autres à des thèmes transversaux ou techniques

Deux sessions ont été organisées au niveau local, les autres l'ont été par la Fédération, la participation se faisant, le plus souvent, par visio-conférence.

## Communication

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

## Partenaires locaux et grand public

Outre les réunions et compte rendus de travail, HH Gironde a participé en 2023 aux diverses actions de communication et de concertation organisées par ses partenaires, notamment, les Journées Girondines de l'Habitat (département), les groupes de travail pour la révision du schéma départemental de médiation locative, les réunions du réseau girondin des pensions de famille. Notre président et nos bénévoles référents ont participé à plusieurs tables rondes publiques.

Notre conseil d'administration est ouvert aux associations, le Secours Catholique, le Diaconat et la Société Saint Vincent de Paul dont l'activité et les valeurs sont convergentes avec les nôtres. ATD Quart Monde n'y participe plus depuis quatre ans.



L'anniversaire des 30 ans de l'association, auquel les sous-locataires ont été associés, le 11 octobre (photo) ont été l'occasion de renforcer, tant les liens avec les partenaires institutionnels (notamment l'Etat représenté par la DDETS) que la cohésion de l'association.

HH Gironde a participé, en décembre, aux collectes organisées par la banque alimentaire et auprès de la clientèle des magasins Leroy Merlin.

HH 33 a participé à la « rentrée des associations » organisée par la ville de Bordeaux, en septembre.

### **Mouvement HH**

Les échanges entre associations HH de Nouvelle Aquitaine sont restés actifs mais sans convention régionale, comme en 2022

Le président d'HH Gironde, Bruno Martin, est membre du Conseil de Surveillance de la Foncière HH et participe régulièrement aux réunions de présidents d'associations HH.

HH Gironde n'a pu participer activement aux manifestations organisées par le Mouvement dans la cadre de « l'Heure Solidaire » fin octobre.

Les travailleurs sociaux et les deux bénévoles référentes de l'accompagnement ont participé à la Journée nationale de l'Accompagnement organisée par la Fédération en juin 2023

### **Actions internes**

- Les réunions internes relatives à l'animation des diverses activités sont nombreuses, outre les Rendez-Vous de Printemps et d'Automne, désormais ouverts à tous les bénévoles actifs et à tous les salariés.
- Les bénévoles accompagnants se réunissent tous les deux mois pour échanger sur leur mission et les difficultés rencontrées.
- Le « Club des Propriétaires Solidaires » s'est réuni le 30 novembre.
- La Newsletter **fréquence h&h 33** constitue le bulletin de liaison des salariés, des adhérents et des propriétaires solidaires de l'association et contribue à sa cohésion. Dix numéros ont été publiés au titre de 2023 (dont un à cheval sur décembre 2023 et janvier 2024).
- La gazette de la Maison Saint Fort a, elle aussi, été diffusée régulièrement aux résidents, aux accompagnants, et aussi aux riverains.

-----