

**Assemblée Générale
du 27 mai 2021**

RAPPORT D'ACTIVITE 2020

La crise COVID

Les familles

Les logements

L'accompagnement

La vie associative

Présentation

Ce rapport d'activité est relatif à l'année calendaire 2020.

Il répond à une obligation statutaire et légale à laquelle l'association Habitat et Humanisme Gironde est assujettie. Il est destiné à être présenté lors de l'assemblée générale annuelle de 2021 en complément du rapport moral du président et du rapport financier. Il sera diffusé à notre Fédération, à nos partenaires et à nos sympathisants.

Quelques compléments relatifs aux premiers mois de l'année 2021 ont été insérés.

A partir du mois de mars, l'activité d'Habitat et Humanisme Gironde a été, comme celle de tout le pays, fortement impactée par les mesures destinées à contenir l'épidémie de COVID 19. La première partie de ce rapport traite de la façon dont notre association a fait face à cette crise qui n'était pas terminée au moment de sa publication (mai 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 2020, 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 fait l'objet d'un rapport distinct.

Nous avons, dans la mesure du possible, repris la présentation des années précédentes de façon à faciliter les comparaisons.

La crise COVID

L'épidémie de COVID et les mesures sanitaires qu'elle a nécessité ont constitué une surprise pour HH Gironde comme pour tous les Français.

Néanmoins, notre association a pu réagir de façon constructive et pertinente avec l'aide de la Fédération Habitat et Humanisme et le soutien des pouvoirs publics.

Dès le 17 mars, le lendemain de la décision du président de la République de confiner le pays, le président d'HH Gironde a diffusé une décision organisant l'activité des salariés en télétravail et la généralisation des échanges par téléphone tant en interne à l'association qu'avec les familles accompagnées et avec les partenaires.

Un plan de continuité de l'activité de la Maison Saint Fort a été produit dès le 20 mars.

La Fédération HH, a quant à elle, immédiatement diffusé des notes de conseil et de recommandations, renforcé le service préexistant de téléconférences téléphoniques et organisé des réunions téléphoniques régionales d'échanges d'expériences. HH Gironde y a participé à cinq reprises.

Le bureau de l'association, réuni en téléconférence l'après-midi du même jour a précisé le plan de continuité du service pour l'ensemble de l'association. Tous les salariés ont été placés en télétravail. Les visites à domicile ont été remplacées par des contacts téléphoniques réguliers. Les bureaux du siège et les locaux communs de la Maison Saint Fort n'ont pas été fermés mais soumis à des restrictions d'accès et au respect du protocole sanitaire (port du masque, lavage des mains...).

Les partenaires financeurs (Etat, FSL) ont annoncé le maintien des subventions relatives à l'accompagnement. L'association a pu poursuivre son activité sans recourir au chômage partiel.

Les visites de personnel médical ont été maintenues à la maison Saint Fort mais les animations collectives ont été interrompues pendant le premier confinement.

Les familles accompagnées en diffus et à la Maison Saint Fort ont relativement bien supporté ce premier confinement et ont joué le jeu des échanges téléphoniques.

HH Gironde s'est efforcée de venir en aide aux familles accompagnées qui ne disposaient pas de moyens informatiques suffisants pour l'enseignement à distance des enfants ou le télétravail des adultes. Elle a pu mobiliser 12 ordinateurs, donnés par la Fédération, HH ou récemment réformés encore présents dans ses locaux. D'autres associations, les magasins Darty, la société MILE ont aussi fait don de matériel informatique pour nos résidents.

Le réseau informatique de la Fédération a bien supporté la charge de l'activité en télétravail. HH Gironde a seulement dû équiper une salariée d'un ordinateur portable pour lui permettre de poursuivre son activité.

Les restrictions de mobilité dues au confinement ont obligé à suspendre les admissions et les départs de sous locataires. Les déménagements n'ont retrouvé leur cours normal qu'à partir de la fin du mois de mai.

Une maison de propriétaire solidaire a été squattée à Gradignan à la faveur du report de l'installation de la famille attributaire. L'évacuation a pu être obtenue sans recours à la force publique.

A la mi-mai, les salariés ont pu reprendre, de façon limitée, les visites aux familles et leur présence à la maison Saint Fort. Le Bureau s'est à nouveau réuni au siège mais était suivi en téléconférence par une partie de ses membres. L'assemblée générale a été convoquée le 26 juin, dans un local plus spacieux qu'à l'accoutumée pour permettre le respect des consignes de distanciation. L'assistance a été moins nombreuse que les années précédentes. L'activité des accompagnants bricoleurs ou animateurs n'a que partiellement repris, ceux-ci étant souvent, en raison de leur âge, des personnes vulnérables.

Un maximum de réunions se sont tenues en télé puis en visio conférence. Tous les événements collectifs ont été annulés, notamment le traditionnel pique-nique de printemps et, en octobre, les animations à l'occasion de l'Heure Solidaire.

Le deuxième confinement, à l'automne, puis le couvre-feu, ont peu perturbé le mode d'activité qui avait été mis en place, la ministre des Solidarités et de la santé ayant autorisé les organisations intervenant dans le domaine de l'insertion sociale à poursuivre leur activité en présentiel. Les attestations qui ont été signées par le président ont permis aux salariés et aux bénévoles concernés de circuler sans difficulté.

Au printemps 2021, les résidents de la MSF se sont vus proposer une vaccination dès qu'ils ont été éligibles.

Ces pratiques se sont poursuivies au cours des premiers mois de l'année 2021. Un retour à la normale est espéré pour l'été avec la levée du couvre-feu et la généralisation des vaccinations.

A notre connaissance, les personnes accompagnées par l'association ont été peu touchées par l'épidémie. Il n'a pas été déploré de cas graves parmi elles. Des tests ont été régulièrement réalisés à la maison Saint Fort avec deux résultats positifs en avril 2021. Les précautions utiles ont été immédiatement prises. Le personnel de l'association a été davantage touché : un hôte de maison a été contaminé, sans gravité, dès le début de l'épidémie, plusieurs bénévoles, plus gravement par la suite, dont le correspondant informatique alors en fonction qui a dû renoncer à sa mission.

La crise COVID n'a pas eu d'effet négatif sur la générosité des soutiens à notre association : la mise à disposition de logements par les propriétaires solidaires a progressé, le volume des dons également.

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 / DDCS¹, 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 Solidaire² »
4. Accompagnement plus léger de ménages locataires de premier rang de la Foncière HH dans le cadre d'un mandat de gestion à une agence immobilière locale.

Le nombre des ménages accompagnés à un titre ou à un autre par Habitat et Humanisme Gironde a augmenté significativement au cours de l'année 2020 : il est passé de 110 ménages début janvier 2020 à 131 en fin d'année, soit 271 personnes dont 75 enfants accompagnés selon les modalités suivantes :

- 15 ménages bénéficiaient de mesures d'intermédiation subventionnées par l'Etat (IML).
- 41 ménages de mesures de médiation locative subventionnées par le FSL de Gironde
- 20 personnes à la Pension de Famille « Maison Saint Fort »
- 37 ménages en « Location Solidaire » (non subventionnée), soit 20 de plus entre le début et la fin de l'année.
- 18 ménages locataires directs dans le parc « diffus » de la Foncière HH.

Au total, Habitat et Humanisme Gironde a accueilli 44 nouveaux ménages en 2020 pour 19 sorties, soit un solde de 25, ce qui constitue un maximum historique.

84 % des ménages ainsi accompagnés résident sur la Métropole Bordelaise (dont 54 % sur Bordeaux), les autres, pour la plupart, en Sud Gironde, quelques-uns en Libournais.

Le développement exceptionnel de notre activité en 2020 a été permis par l'accroissement du nombre des logements mis à notre disposition par des propriétaires solidaires, sous forme de baux en vue de la sous location ou de donation temporaire d'usufruit.

Nous avons aussi commencé à accueillir des réfugiés en situation régulière. Nous avons expérimenté, avec succès, pour ce public, la co-location de grands logements à plusieurs personnes seules.

Les locataires des logements diffus de la Foncière HH

En janvier 2020, 20 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.

Deux d'entre elles ont quitté leur logement, pour convenance personnelle, au cours de l'année 2020.

Leurs logements, dont le droit à réservation était arrivé à échéance, ont pu être repris par HH33 et sous loués (sur 2021).

¹ La direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP ou DDCS) est devenue la direction départementale de l'emploi du travail, de la solidarité et de la protection des populations (DDETSPP) le premier avril 2021 par fusion avec la direction départementale de la concurrence, du travail et de l'Emploi.

² Appelée « quatrième voie » les années précédentes.

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 (direction départementale de la cohésion sociale) 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 2020.

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. Ce glissement, qui se heurte à de nombreuses difficultés n'a concerné que 3 ménages en 2020 (un en médiation locative, 2 en location solidaire).

En 2020, comme l'année précédente, notre association a été conventionnée pour soixante mesures :

- **45 mesures du FSL, dites ML**, médiation locative ou 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.

Au 31/12/2020, HH Gironde mettait en œuvre 30 mesures (+ 2 en sous location longue durée) sur la Métropole et 9 en Sud Gironde, contre, respectivement, 32 (+2) et 10 un an auparavant. Elle recherchait activement des logements pour 6 autres ménages dont le FSL lui avait confié l'accompagnement. 5 mesures ML ont débuté et 7 se sont terminées en 2020.

- **15 mesures Etat-DDCS dites IML**, intermédiation locative. En 2019 dans le cadre du Plan Logement d'Abord, l'Etat (Direction Départementale de la Cohésion Sociale) avait proposé à HH33 d'augmenter de 5 à 15 le nombre des mesures d'IML qu'il finance. 6 mesures avaient pu être mises en œuvre fin 2019 ; l'objectif de 15 a été atteint en 2020 et l'est resté depuis. Il s'agit, de personnes éligibles à l'accompagnement spécifique prévu par le plan logement d'abord mais le profil des ménages qui nous sont proposés par le SIAO pour ces mesures n'est guère différent de celui des ménages proposés pour les mesures du FSL.

10 mesures ML ont débuté et 1 se sont terminées en 2020.

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 2019 les familles accompagnées par HH33 en intermédiation locative l'étaient en moyenne depuis 42 mois ; un an plus tard elle avait significativement baissé mais seulement en raison de l'accroissement du nombre des sous locations.

L'achèvement des mesures d'intermédiation a donné lieu à glissement du bail dans un seul cas. Deux familles ont déménagé pour un logement HLM de droit commun, et deux autres pour une location privée. 5 familles ont été hébergées par des tiers. Nous avons perdu la trace de quatre familles.

On a malheureusement eu un décès fin février d'un sous-locataire ML sur le Sud-Gironde. ET un autre locataire ML, sorti fin juillet, est décédé début novembre. Depuis nous avons eu un 3^{ème} décès en janvier 2021.

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 est relativement élevée. Il y a eu 5 départs et 4 arrivées en 2020.

Les personnes accueillies, proposées par le SIAO, provenaient de foyers/CHRS pour deux d'entre elles, sortaient d'une hospitalisation pour les deux autres. Toutes ont bénéficié de l'allocation d'adulte handicapé.

Il y a eu un décès parmi les résidents, deux départs pour hospitalisation de longue durée et une installation en logement social de droit commun.

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.

Cette activité a connu un développement remarquable en 2020, passant de 17 à 37 familles, permettant ainsi à HH33 d'atteindre l'objectif (30) de sa feuille de route 2015-2020.

HH33 accueille en location solidaire des ménages auxquels les difficultés de la vie ou des ruptures familiales ne permettent plus d'obtenir un logement 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 moins désocialisés que les bénéficiaires de mesures IML ou ML. Leurs revenus sont généralement très faibles mais leur adhésion à l'accompagnement est meilleure que celle des ménages proposés par le SIAO ce qui facilite l'intervention des bénévoles.

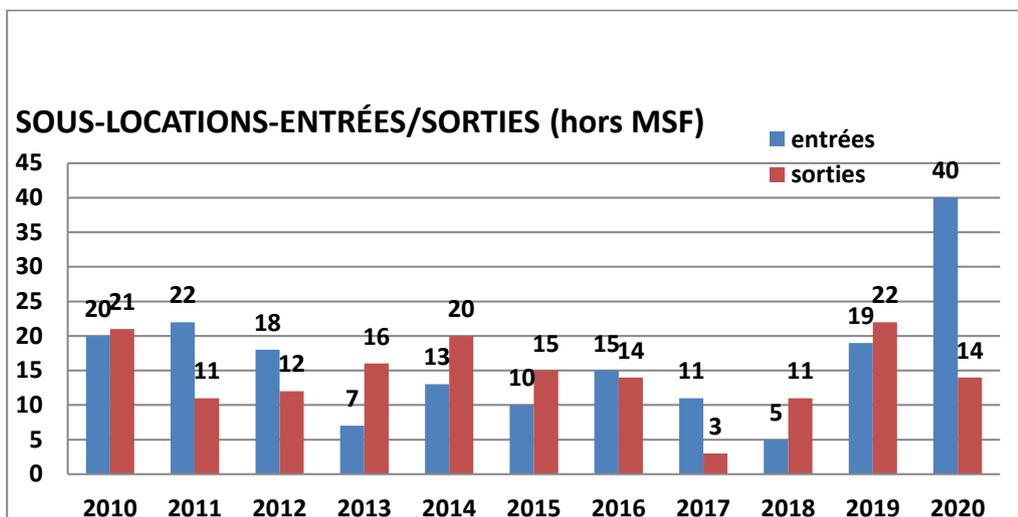
Les logements qui leur sont proposés ont vocation à constituer une étape dans leur parcours résidentiel.

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 a été expérimentée avec succès en 2020 pour 6 migrants isolés.

Informations statistiques

Le tableau ci-après contient les principales informations statistiques au 31/12/2020, disponibles sur les familles que HH33 accompagne à un titre ou à un autre.

Avec 40 ménages arrivés en sous location et 15 départs (hors MSF), l'année 2020 se caractérise par un renouvellement plus rapide de nos résidents : il n'y avait eu que 19 arrivées pour 22 départs en 2019.



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. 60 % de nos logements sont occupés par des personnes isolées, mais celles-ci ne représentent que 25 % de nos résidents. Nous logeons peu de personnes âgées.

Les résidents du parc diffus de la Foncière sont très peu mobiles alors que ceux de la Maison Saint Fort le sont davantage que ceux du parc classique.

SITUATION AU 31 DECEMBRE 2020

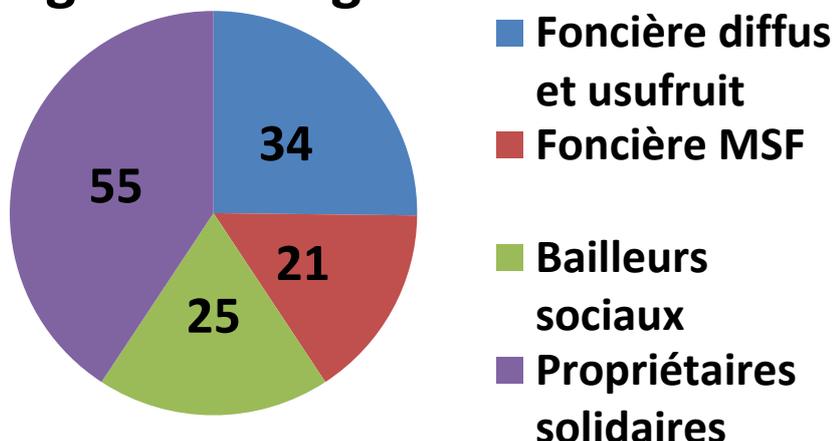
	Statut	Foncière diffus bail 89	IML Etat	ML FSL	Sous loc Longue durée	Location solidaire	Maison Saint-Fort	Totaux
Nombre Ménages		18	15	39	2	37	20	131
dont	Métropole	18	9	30	2	31		110
	Sud Gironde		6	9		6		21
Composition des familles								
	Personne isolée	7		29	1	20	20	77
	Monoparentale	9		14		7	0	30
	Famille avec enfants	4		8	1	8	0	21
	Couple sans enfants	0		2		1	0	3
Nombre de personnes	Total							271
dont	enfants <14	8		27	1	23	0	58
	ados 14_18	2		4	2	9	0	15
	jeunes 18-25	9		13		10	0	32
	adultes 25-62	26		59	3	43	20	148
	agès >62	4		2		2	0	8
	Non renseigné							10
Principaux revenus des personnes								
(plusieurs possibles pour un même ménage)	Prestations sociales, RSA	4		24		10		43
	AAH	3		11		5	18	37
	Salaire/apprentissage	13		9		20	1	42
	Chômage	0		9		2	1	12
	Retraite	1		2		2	0	5
	Enfant scolarisé	14		27		27	0	68
	Non renseigné	14		19		24	0	57
Ancienneté moyenne dans le logement		11 ans		42 mois		18 mois	37 mois	

Fin d'accompagnement en 2020		2		7	0	4	5	19
dont:	Glissement bail			1		2		
	Choix personnel			5		2		
	A la demande de HH			1				
Ménages arrivés en 2020		0	10	5		25	4	44
En attente d'un logement au 31/12/20				6		6		12

Les logements

Les logements utilisés

Origine des logements



Ils ont trois origines :

1. Les logements propriété du Mouvement HH par l'intermédiaire de sa Société Foncière ou qui lui sont confiés dans le cadre d'un usufruit temporaire.

Cette dernière formule, initiée en 2019 avec 1 logements s'est développée en 2020 avec 5 logements supplémentaires.

2. Les logements que HH 33 loue à des bailleurs sociaux pour les sous louer à des bénéficiaires de mesures d'intermédiation.

3. Les logements que HH 33 loue à des propriétaires privés solidaires des valeurs du mouve-

ment pour les sous louer à des bénéficiaires de mesures d'intermédiation ou à des ménages accueillis dans le cadre de la location solidaire.

Logements du Mouvement Habitat et Humanisme

Le parc Girondin de la Foncière HH est resté stable en 2020. 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 dotations temporaires d'usufruit : un appartement en 2019, un autre au premier semestre 2020, puis, en novembre, 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 20, 2 logements du parc diffus local de la Foncière et un logement de la Maison Saint Fort étaient vacants pour travaux. Ce dernier logement avait été infesté par des punaises de maison. L'éradication de ces insectes s'est avérée très difficile. Plusieurs interventions sur une durée de près d'une année ont été nécessaires pour en venir à bout.

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 à plein temps.

Logements des bailleurs sociaux (HLM)

En fin d'année 2020, notre association louait 25 logements sociaux, le même nombre qu'un an plus tôt : 9 à Gironde Habitat, 9 à Domofrance, 3 à Aquitanis, et un chacun à, CDC Habitat, Clairsienne, Mésolia et le Foyer de la Gironde.

En 2020, 2 logements sociaux ont été rendus à leur propriétaire suite au glissement du bail ou au départ du sous locataire et 2 nouveaux logements attribués à HH33.

De façon générale, les bailleurs sociaux, très sollicités par les réservataires sur la Métropole, peinent à fournir des logements aux opérateurs de mesures d'intermédiation. La stabilité globale du nombre des logements mis à disposition de HH33 en 2020 est plutôt un bon résultat dans ce contexte.

Les logements loués à des bailleurs HLM appartiennent généralement 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 €/m²/mois, soit 264 € pour un T2 de 47 m² ou 470 € pour un T4 de 81 m². Les charges locatives sont en sus.

Logements privés loués en vue de la sous location.

Une dynamique favorable qui s'est amplifiée en 2020

La gestion des logements loués à des propriétaires solidaires a été exceptionnellement dynamique en 2020 : 26 nouveaux logements en location ont été confiés à notre association et 12 rendus à leur propriétaire suite au « glissement » de l'occupant ou au non-renouvellement du bail de premier rang. Au 31 décembre 2020, HH33 louait ou gérait 55 logements privés, soit 20 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 mais reste un souci. Elle est principalement due aux travaux de remise en état nécessaires au départ d'un sous locataire.

Caractéristiques des logements.

19 des logements privés loués par HH33 sont conventionnés avec l'ANAH pour des loyers intermédiaires ou sociaux équivalents aux loyers HLM. Ces loyers sont un peu plus bas sur le Sud Gironde que sur la Métropole.

36 logements ne sont pas conventionnés. Il s'agit, soit, pour moitié environ, de très petits logements (studio de moins de 25, voire 20 m²) loués à des prix plus proches de ceux du marché sur la Métropole (environ 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. Les logements au prix du marché sont attribués en tenant compte du reste à vivre des occupants une fois payées la redevance d'occupation et les charges.

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.

Près de la moitié des logements privés loués par HH33 sont des T1 ou des T2.

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, ont prospéré en 2020 : les demandes d'agrément et de subvention ont été accordées par l'Etat et la Métropole, les promesses de cession signées.

Le maire de Talence a remis les clefs du Château Gardères à Bernard Devert le 30 novembre au cours d'une cérémonie chaleureuse.

Les permis de construire ont été accordés.

A ce jour (27 mai 2021), l'appel

d'offre pour les travaux de la RbG Gardères est en cours en vue d'une notification des marchés en juillet, celui de la pension de famille va suivre avec un décalage de 6 semaines environ. Sous réserve du résultat des appels d'offre, les mises en service sont prévues en juin 2022 pour Gardères et en septembre ou octobre suivant pour Thouars.

Le pôle immobilier de HH33 est conducteur d'opération de ces deux programmes pour le compte de la Foncière HH.

Notre association a pris en charge les travaux nécessaires à la remise en location de l'immeuble de quatre appartements qui a fait l'objet en novembre 2020 d'une donation temporaire d'usufruit au Mouvement. La forte implication bénévole d'une architecte et de l'équipe des bricoleurs a permis de maîtriser le coût de travaux qui ont porté, notamment, sur les huisseries extérieures, la toiture, le chauffage et les peintures murales.

Le Mouvement Habitat et Humanisme souhaite 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 87 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.

Le pôle immobilier de HH33 entretient les contacts, déjà engagés en 2019, avec des promoteurs immobiliers en vue de l'acquisition en état futur d'achèvement du lot social d'opération en projet sur la Métropole. Il est aussi en contact avec des communes, notamment Le Taillan-Médoc pour la valorisation sociale d'éléments de leur patrimoine.

Les opportunités d'acquisitions ponctuelles d'un coût abordable restent exceptionnelles. Notre association les recherche notamment auprès de bailleurs sociaux qui souhaitent céder une partie de leur parc, notamment CDC Habitat.

Le contexte semble plus favorable qu'il y a un an, mais les projets mettent beaucoup de temps à murir ; beaucoup sont abandonnés en cours de route. L'engagement de nouvelles opérations semble devoir attendre 2022.

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 par ses soins aux besoins de chaque famille et à son statut d'occupation.

HH33 emploie des conseillers en économie sociale et familiale qui se consacrent à l'accompagnement social des familles en sous-location ; leur nombre a été porté de deux à trois en juin 2020 pour faire face à l'accroissement de l'activité. Deux hôtes de maison, éducateurs spécialisés, animent la Maison Saint Fort. Ces cinq travailleurs sociaux sont employés à plein temps.

En complément de cet accompagnement, assuré par des travailleurs sociaux, inhérent aux mesures de médiation et d'intermédiation locative et à l'accueil en pension de famille, 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... 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.

Ces prestations bénévoles sont les seules dont bénéficient les familles accompagnées dans le cadre de la location solidaire ou titulaires d'un bail loi de 1989 avec la Foncière.

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

Au total, environ **41 bénévoles** ont contribué activement à l'accompagnement en 2020, soit le même nombre qu'en 2019.

Comme expliqué au début de ce rapport, leur activité a été perturbée par le contexte sanitaire : les visites à domicile et les animations ont été moins nombreuses, les échanges avec les partenaires se sont faits par téléphone ou visioconférence.

La mise en œuvre du Plan Logement d'Abord

Lancé en 2017, le plan logement d'abord a atteint en 2020 un rythme de croisière.

Il s'est traduit par l'accroissement, en 2019, du nombre de mesures d'IML que l'Etat confie à notre association. L'objectif de passer de 5 à 15 mesures, fixé en 2019, a été atteint au cours de l'été 2020.

En outre, la Foncière HH a obtenu l'agrément de son projet de pension de Famille de Thouars, en novembre 2020, imputé sur le programme des 10 000 places de pension de famille du plan.

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. Deux départs ont eu lieu, pour convenance personnelle de l'occupant. Les logements, qui n'étaient plus réservés par Action Logement, vont être utilisés en 2021, après quelques travaux de remise à niveau, l'un pour une mesure d'intermédiation, l'autre pour la location solidaire.

L'accompagnement des résidents de la Maison Saint Fort

Comme les années précédentes, deux hôtes de maison à plein temps, sont chargés, sous la houlette du bénévole référent, 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 largement prises en charge par les bénévoles et de sorties culturelles, sportives... organisées avec les hôtes de maison.

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.

Les actions d'animation ont été perturbées par la crise sanitaire. Chaque fois que possible, elles ont été organisées en extérieur dans le patio de l'établissement. La plupart des séances de méditation ont pu avoir lieu, mais les autres animations ont été suspendues pendant les périodes de confinement, les repas conviviaux et les sorties ont été peu nombreux.

La gazette interne, « Le Petit Saint Fort » a continué de paraître régulièrement. Les résidents s'impliquent dans sa rédaction. Le numéro 46 est sorti en décembre 2020.

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.

L'accompagnement des résidents accueillis dans le cadre de la location solidaire.

Cet accompagnement exclusivement bénévole à l'origine bénéficie depuis juin 2020 de l'appui d'une des CESF salariées. Pour la plupart des familles accueillies, il est principalement dirigé sur l'accès ou le retour à l'activité.

La vie de l'Association

Gouvernance

- L'**Assemblée Générale annuelle**, initialement prévue le 14 mai 2020 dans les locaux de l'UNPI Gironde, a dû être retardée pour cause de confinement. Elle a pu se tenir dès le 25 juin, à la Maison de l'Autre, rue Formigé au Bouscat. Cette salle paroissiale plus vaste a permis de respecter les règles de distanciation physique alors préconisées. 120 adhérents à jour de leur cotisation ont été convoqués. 23 étaient présents, 52 avaient donné pouvoir.
- Le **Conseil d'Administration** s'est réuni trois fois, les 28 mai, 2 juillet, et 17 décembre, selon un calendrier perturbé par la crise sanitaire. La participation était possible à la fois en présentiel et en télé puis visio-conférence.

Christiane Reymond, représentante désignée de la Fédération, a rejoint le conseil, alors que Philippe Christain a été élu pour un premier mandat. Les membres renouvelables ont tous été réélus ; il n'y a pas eu de départ.

- Le **bureau** de l'Association a été renouvelé par le Conseil d'Administration réuni le 2 juillet 2020. Sa composition n'a pas changé :
 - **Bruno Martin, président,**
 - **René Dupouiron, trésorier,**
 - **Christian Pitié, secrétaire,**
 - **Dominique André, Caroline Bernard-Bordes, Catherine Jean, Jacky Lyon, Anne Vergniaud, membres.**

Comme décidé à la fin de l'année 2019, le bureau s'est réuni toutes les deux semaines, hors périodes de congés. La périodicité des réunions n'a pas été perturbée par la crise sanitaire mais, à partir de mars 2020, certains membres du bureau se sont joints aux réunions, au nombre de 21, par télé puis par visioconférence.

Le 3 septembre, le Bureau s'est réuni en séminaire de rentrée d'une journée au domaine de la Solitude à Martignas. Il a dressé un bilan de la feuille de route 2015-2020 et engagé les réflexions qui ont conduit au plan d'action Vision HH 2025. Ce plan, élaboré pour l'essentiel au cours des premières semaines de 2021 a été adopté par le CA du 18 mars 2021.

A partir de décembre, Brigitte Durgeon, devenue référente bénévole du pôle accompagnement, a été invitée aux réunions du bureau.

- Les réunions de bénévoles ont été fortement perturbées par la crise sanitaire : les « rendez-vous » saisonniers n'ont pu être organisés et n'ont repris qu'en février 2021. Il n'y a eu qu'une réunion d'intégration de nouveaux bénévoles et quatre formations locales (13 participants). Le pôle accompagnement a pu se réunir à quatre reprises, le plus grand nombre des participants s'y joignant en visioconférence
- Les réunions de la commission d'attribution des logements et de suivi de la gestion locative adaptée ont dû être différées pendant le premier confinement. Elles se sont tenues dans des conditions normales par la suite.
- L'organigramme de l'association, mis au point en 2019, a été tenu à jour et disponible via l'annuaire en ligne de la Fédération. On en trouvera, à la fin de ce document, une édition à jour au 3 mai 2021.

Les arrivées et les départs

Les salariés

L'effectif permanent de HH33 est passé à 8 salariés avec le recrutement en juin, d'une nouvelle CESF, Eléonore Laude, qui avait été employée comme stagiaire à la fin de sa formation. Il y avait, en fin d'année :

- Une secrétaire, une comptable, une responsable Gestion Locative Adaptée au siège,

- Trois conseiller(e)s en économie sociale et familiale à plein temps pour l'accompagnement diffus (mesures ML et IML), **et aussi dorénavant la Location Solidaire**,
- Deux hôtes de maison à plein temps pour l'animation de la Maison Saint Fort.

Il n'y a pas eu de départ de salarié en cours d'année mais, Vincent Rotureau, CESF, a négocié son départ qui est devenu effectif fin janvier 2021. Il a été remplacé par Laure Dérès à l'issue d'une période de recouvrement de quelques jours.

Les bénévoles

- Le nombre des bénévoles actifs est resté sensiblement stable avec 15 arrivées et 14 départs. Ils étaient 54 en fin d'année. Une reprise des recrutements a eu lieu au cours des premiers mois de 2021 avec 7 nouvelles arrivées.
- L'accompagnement reste l'activité qui mobilise le plus grand nombre de bénévoles, 41 en fin d'année dont 21 pour l'accompagnement diffus, 9 pour le bricolage, et 11 pour l'animation de la Maison Saint Fort. Leur nombre a stagné en 2020 alors que les besoins augmentaient en proportion du développement de l'activité locative. Le recrutement de nouveaux bénévoles accompagnant est désormais une priorité.
- 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 7.263 heures en 2020, soit **5,5 ETP** (équivalent temps plein) mis gracieusement à la disposition de l'association, avec des niveaux de qualification généralement élevés. C'est presque autant qu'en 2019 (7 689 h) avec une tendance à la concentration du temps passé sur les bénévoles les plus actifs qui interviennent chacun sur plusieurs domaines d'activité.
- Même si la tendance est au rajeunissement, les retraités restent largement majoritaires.

La formation

L'organisation de formations pour les salariés et les bénévoles est un point fort du Mouvement Habitat et Humanisme. En 2020, les formations ont été principalement réalisées en visio-conférence et organisées par les services de la Fédération à Caluire.

Contexte administratif

- HH33 a répondu en juin 2020 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).
- L'association Habitat et Humanisme Gestion, qui fait partie des services de la Fédération HH à Caluire, a été agréée en tant qu'agence immobilière à vocation sociale (article L 365-4 du CCH) sur le territoire de la Région Nouvelle Aquitaine par arrêté préfectoral du 22 juillet 2020. Notre association, HH33, fournira, à partir de 2022 un relais local à cette AIVS, et pourra ainsi proposer aux propriétaires solidaires des mandats de gestion en complément aux baux en vue de sous location actuellement pratiqués.
- Les agréments de HH33 pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale ainsi que pour l'ingénierie sociale, financière et technique (articles L365-1 à 7 du CCH) ont été renouvelés pour 5 ans par arrêtés préfectoraux du 22 septembre 2020.

Communication

Au cours des premières semaines de l'année, HH33 a continué à organiser des actions destinées à favoriser les échanges entre bénévoles, salariés, résidents et partenaires locaux ainsi qu'avec les autres associations HH et les instances nationales du Mouvement.

Il y a eu notamment les vœux et la galette du président au siège le 23 janvier, la distribution des chèques lire aux enfants des résidents, à la librairie Mollat, le 6 février.

A partir du 19 mars, le confinement a brutalement mis fin à ces actions, obligeant à réaliser un maximum de contacts en « distanciel », d'abord sous forme de téléconférences téléphoniques puis, à partir de la fin de l'été en visioconférences, plus confortables et permettant de partager des documents. Les rencontres conviviales autour d'un pique-nique n'ont pu avoir lieu. Les actions publiques de communication qui étaient envisagées, notamment dans le cadre de l'Heure Solidaire, le 25 octobre, ont dû être annulées.

Les enfants des résidents ont pu être invités à un arbre de Noël, à l'air libre, dans le patio de la Maison Saint Fort.

La newsletter « Fréquence HH33 » est parue régulièrement. Les 10 numéros publiés en 2020 ont constitué une contribution significative à la cohésion de l'association et ont pallié de leur mieux au manque de contacts physiques. La gazette de la Maison Saint Fort a, elle aussi, été diffusée régulièrement aux résidents et aux accompagnants.

A défaut de réunions physiques, l'instruction administrative des projets immobiliers – Résidence Bi-générationnelle Château Gardères, Pension de Famille de Thouars, le suivi par l'Etat et le FSL des conventions relatives à la médiation locative, le suivi de la mise en œuvre du plan logement d'abord... ont permis de conserver des relations régulières et constructives avec les partenaires institutionnels. La venue de Bernard Devert à l'occasion de la remise des clefs du Château Gardères par le maire de Talence, le 30 novembre, a constitué un événement médiatisé très positif et une occasion de rencontres avec des partenaires importants, dont la préfète de région.

Enfin le président Bruno Martin a pu s'exprimer à plusieurs reprises dans les médias locaux, notamment le journal Sud-Ouest et TV7.

Organigramme au 3 mai 2021

Salarié

Bénévole responsable d'un domaine d'activité

Nota : certaines personnes ont plusieurs fonctions et apparaissent plusieurs fois dans l'organigramme

Equipe de direction – bureau de l'association

MARTIN Bruno – Président
 ANDRE Dominique - Appui au Référent Maison Saint Fort
 BERNARD-BORDES Caroline - Référente adjointe accompagnement diffus
 DUPOIRON René - Trésorier
 JEAN Catherine - Référente Ressources Humaines Bénévoles
 LYON Jacky - Référent Gestion Locative Adaptée
 PITIE Christian - Secrétaire du bureau et référent immobilier
 VERGNIAUD Anne – Conseillère et référente HH auprès de HH31

Pôle support

Activités support	Vie Associative	Ressources financières
FELTZ Nicolas - Coordinateur LHULLIER Hélène – Secrétaire DECHAUD Christelle - Comptable DUPOIRON René – Trésorier ORUEZABAL Gilbert - Trésorier adjoint	JEAN Catherine - Responsable vie associative par intérim BESSAC Marie-Claude - Vacances d'été des enfants des résidents	PAQUIER Bernard - Relais financier expert-comptable ADENIS-LAMARRE Xavier- Notaire référent AGIUS Paul - Relais financier banque ORUEZABAL Gilbert - Relais financier expert-comptable
Support Informatique	Communication	Ressources humaines
BRISSET Grégoire – Correspondant Systèmes informatiques	ZOU BELIN Catherine - Responsable communication interne et externe ALI MOHAMED Toymina – Coordinatrice de projets	JEAN Catherine - Référente Ressources Humaines Bénévoles MESNARD Luc - Responsable ressources humaines salariées

Pôle accompagnement		
Diffus	Bricoleurs	Maison Saint Fort
<p>DURGEON Brigitte – Référente accompagnement dans le diffus</p> <p>BERNARD-BORDES Caroline - Référente adjointe</p> <p>BACQUET Philippe</p> <p>BARATS Marie Claire</p> <p>BECQUART Dominique</p> <p>CREUZE Yann</p> <p>DE LA VILLE Guy</p> <p>DE RESSEGUIER Amaury</p> <p>DERIS Laure – Responsable de l'ac-comp. social lié au logement</p> <p>DUBERN Kenza</p> <p>EHAMI Najia</p> <p>FOURCADE Francis</p> <p>GERARD Jean-Noël</p> <p>LAUDE Eléonore - CESF</p> <p>LE GALL Chantal</p> <p>LEVEILLE Murielle</p> <p>LEVIGNAT Philippe</p> <p>LYON Jacky</p> <p>MEDA Gabrielle - CESF</p> <p>MAMILONNE Stéphane</p> <p>MONIER Alice</p> <p>VINCENT Sylvie</p> <p>VERGNIAUD Anne</p> <p>WOLFF Marie-Hélène - Référente adjointe</p>	<p>LÉRAY Bernard – Référent bricoleurs</p> <p>BOUVET DE LA MAISONNEUVE Pierrick</p> <p>COUZI Jean Pierre</p> <p>DE RESSEGUIER Amaury</p> <p>DIEHL Gérard - Référent Foncière bricoleurs</p> <p>MATHIEU Xavier</p> <p>RIBADEAU-DUMAS Vincent</p> <p>RINGENBACH Georges</p> <p>SALZES Bernard</p>	<p>CHRISTAIN Philippe - Référent de la MSF</p> <p>ANDRE Dominique - Appui au référent de la MSF</p> <p>BOUSSEKEYT Joel - Hôte de maison</p> <p>BOUVET DE LA MAISONNEUVE Pierrick</p> <p>DE CHARENTENAY Etienne -Atelier de peinture</p> <p>DE LAMARLIERE Camille -responsable lieu de vie</p> <p>DE LA VILLE Martine - atelier culinaire</p> <p>MASSENET Véronique - Atelier cuisine</p> <p>MIQUEL Marie Claire - Atelier langue</p> <p>MOUGIN Thierry - Activités Culturelles</p> <p>WILLAUMEZ Francis - Atelier de musique</p>

Pôle Gestion locative
<p>LYON Jacky - Référent Gestion Locative Adaptée</p> <p>BERNARD-BORDES Caroline - Appui GLA</p> <p>BOIZET Angele - Responsable Gestion Locative</p> <p>DE BOURAYNE Patrice - Référent propriétaires solidaires / bailleurs privés</p> <p>BOUQUET Pierre – Référent bailleurs sociaux</p> <p>PITIE Christian - Conseil administratif et juridique</p> <p>WOLFF Marie-Hélène - Appui GLA</p>

Pôle Immobilier
<p>PITIE Christian - Responsable Développement Immobilier</p> <p>ANDRE Dominique – Chef de projet pension de famille Thouars</p> <p>BARTHES Nicolas - Suivi des corps d'état techniques</p> <p>DIEHL Gérard - Suivi technique du patrimoine de la Foncière</p> <p>GRAVELLIER Catherine - Suivi d'actions immobilières</p> <p>GUIHAUME Mathilde - Architecte conseil</p> <p>GUILLAUME Sylvain - Architecte conseil</p> <p>HAMON Jean-Marc - Chef de projet RBG Château Gardères</p> <p>VERGNIAUD Anne - Suivi logements des Allamandiers pour la Foncière</p>