

# Rapport moral

## sur l'exercice 2018

---

L'année 2018 a marqué le 25<sup>ème</sup> anniversaire de notre association. Vingt-cinq années d'une lutte contre l'exclusion sociale qui, parce qu'elle a pour levier essentiel l'accès au logement, s'inscrit dans une double temporalité, celle de l'action sociale qui, même lorsqu'elle doit se prolonger dans la durée, est le plus souvent commandée par l'urgence et celle de l'immobilier dont les échéances se gèrent sur le temps long.

L'année 2018 nous a permis de le mesurer puisque le projet de nouvelle résidence sociale que nous appelons de nos vœux et dont l'engagement eût été la meilleure célébration de cet anniversaire, n'a pas encore pu voir le jour.

Pourtant, appuyée sur les valeurs de mixité sociale, de respect intangible de la personne humaine, de réconciliation de l'économique et du social de notre Mouvement, qui constituent sans doute la réponse – la seule réponse – aux problèmes que génère notre société et qu'ont mis sur la place publique, au propre comme au figuré, les événements de la fin de l'année, notre détermination est intacte et, à tout le moins, à la hauteur des difficultés rencontrées. Elles n'ont pas manqué...

## Des difficultés surmontées :

### Une médiation et une gestion locatives compliquées:

Nous avons continué d'œuvrer dans un contexte spécialement difficile qui n'a pas sensiblement évolué par rapport à celui évoqué lors de la précédente assemblée générale : celui d'une fragilisation persistante, voire croissante, de toute une fraction de la population dans un contexte de rétrécissement et de renchérissement d'une offre locative de moins en moins accessible aux plus défavorisés.

Il s'ensuit des orientations vers la sous-location de familles souvent très éloignées de l'autonomie locative, présentant parfois des troubles psychiques, plus ou moins caractérisés, pas toujours diagnostiqués et donc non spécifiquement traités, ou des addictions dont le traitement est fréquemment émaillé de rechutes. L'accompagnement de ces familles dans la ré acquisition des droits et des devoirs du locataire et, plus

généralement, dans une démarche d'insertion ou de réinsertion sociale, s'avère spécialement délicat et demande du temps.

Avec un parc social fortement sollicité et qui peine à répondre à une demande croissante et à de nombreuses sollicitations et, plus généralement, un marché de la location immobilière particulièrement tendu, la captation de logements destinés à la sous-location dont les propriétaires doivent accepter des loyers très inférieurs à ceux du marché, avec pour perspective le glissement de bail, reste difficile.

### Un fonctionnement perturbé ...

L'association a, en outre, dû faire face, en interne, à la conjonction de diverses difficultés et d'évènements douloureux.

- ✓ Nous avons été profondément affectés par le décès de deux de nos bénévoles largement et durablement impliqués dans l'association : Jean-Pierre Deroudille qui s'était investi dans la communication, demeurée depuis orpheline, et Emmanuel de la Ville auquel nous devons la conception de la Maison Saint Fort et qui apportait son soutien à plusieurs familles, nous ont quitté en 2018. Nous ne saurions les oublier.
- ✓ Plusieurs autres bénévoles, dont certains, membres du bureau et/ou occupant des fonctions déterminantes dans l'association, ont vu leur activité contrariée, voire durablement empêchée, par de graves problèmes de santé ou ont dû, pour des raisons

personnelles, suspendre leur engagement. Ils méritent toute notre gratitude et notre soutien.

- ✓ Enfin, l'accompagnement social des familles en sous-location a pu souffrir de certaines discontinuités du fait de l'indisponibilité prolongée de l'une de nos deux conseillères en économie sociale et familiale, dans des conditions telles que son remplacement n'a pu intervenir que tardivement.

Est-il besoin de souligner que ces circonstances n'étaient pas favorables à la stabilisation des nombreuses évolutions intervenues depuis le début de la décennie dont le précédent rapport moral soulignait pourtant la nécessité.

### ... mais une activité préservée :

Pourtant, nous avons fait face et on ne peut qu'éprouver une satisfaction à souligner et à saluer la mobilisation de nos équipes salariées comme celle de nos bénévoles pour surmonter ces difficultés et permettre qu'au bilan, avec la compréhension de nos commanditaires, le résultat, s'il reste en deçà de ce que nous pouvions espérer, demeure positif.

En effet :

- ✓ **L'activité a été maintenue** dans ses différentes composantes, même si nous sommes toujours légèrement en retrait des objectifs que nous fixe la convention passée avec le Fonds de solidarité logement, dont certaines dispositions n'ont parfois pu être parfaitement appliquées et si les flux d'entrée et de sortie

du dispositif sont restés modestes. Sur la 4<sup>ème</sup> voie, l'activité a même légèrement progressé et permis de répondre rapidement, - parfois, en quelques jours ! - à certaines détresses signalées par des services sociaux ou d'autres associations comme Sud-Ouest Solidarités ou Saint Vincent de Paul. Nous avons notamment pu intervenir très rapidement pour trouver un logement à une jeune femme réduite à dormir dans sa voiture avec ses deux enfants et à des familles de réfugiés kosovars ou irakiens.

La Maison Saint fort a connu quant à elle un taux de rotation inhabituel de ses résidents avec d'assez nombreux départs et le souci d'en équilibrer le peuplement en étudiant soigneusement les admissions, a pu générer quelques vacances durant l'année.

- ✓ En dépit d'une communication que l'absence prolongée d'un responsable a rendu timide et dont les seules actions conduites par la Fédération, pour importantes qu'elles soient (on rappellera notamment les actions médiatiques mises en œuvre avec succès au mois d'octobre à l'occasion du passage à l'heure d'hiver sur le thème « L'heure solidaire »), ne peuvent pallier l'insuffisance,
  - **nos équipes bénévoles se sont renforcées** avec un bilan positif des arrivées (11 nouveaux bénévoles ont rejoint l'association en 2018) et des départs,
  - **le nombre des propriétaires solidaires de notre action s'est accru**, qui acceptent de nous louer des logements en vue de leur sous-location, l'un ou l'autre ayant même accordé la gratuité du loyer. L'appui dont nous fait bénéficier l'UNPI 33, Chambre des propriétaires et copropriétaires de Gironde et de Dordogne, auprès de ses adhérents est, à cet égard, précieux. A la fin de l'année 2018, le nombre de nos sous-

locataires dans des logements privés était plus important que dans le parc public,

- **notre collecte de dons a atteint un niveau jusqu'à présent inégalé** et nous avons, en outre, bénéficié de **la donation d'un logement dans le centre de Bordeaux.**
- ✓ **Notre vie associative est demeurée empreinte de la convivialité ravivée** depuis quelques années et suffisamment émaillée d'occasions de rencontre et d'informations (notamment dans la newsletter « Fréquence H.H .3.3 » qui a paru fidèlement chaque mois) pour entretenir le vivre ensemble.

## Au final, des acquis à conforter :

Pour autant, on ne saurait en rester là car des incertitudes demeurent et des projets attendent d'être concrétisés. Des évolutions restent donc à impulser :

### Dans notre organisation :

L'absence prolongée d'une de nos travailleuses sociales a mis en évidence une certaine fragilité de cette organisation qui conduit à se poser le problème en termes de masse critique et à envisager un accroissement de l'effectif permettant à la fois d'y pallier mais aussi de contribuer aux objectifs de montée en puissance de l'intermédiation locative notamment dans le cadre du Plan

logement d'abord sur lequel le Mouvement souhaite vivement voir ses associations se mobiliser.

Au-delà même de ce problème particulier sur la gestion des mesures de médiation locative, les problématiques auxquelles se trouve désormais confronté chacun des travailleurs sociaux de l'association, par leur gravité même, par leur multiplicité et leur diversité, nécessitent le renforcement d'un pôle social capable d'étayer chacun de ses membres dans son positionnement et ses prises de décision.

Le développement de l'activité attendu de l'ouverture d'une nouvelle pension de famille et de l'implication dans le plan logement d'abord devrait y contribuer utilement.

Il nous faudra également veiller à tirer un meilleur parti des applications informatiques développées par la Fédération notamment pour le suivi des familles et des logements, la gestion locative et la comptabilité, ainsi que le suivi de nos donateurs.

### **Dans nos financements :**

Pour spécialement importants que soient les dons recueillis en 2018, dans un contexte où le monde associatif en déplore généralement la baisse, leur récurrence ne saurait bien évidemment être considérée comme acquise. Or, il est important de souligner que, hors les revenus de la gestion locative normalement contrebalancés par des charges de niveau sensiblement équivalent, ces dons, majorés des produits de l'épargne solidaire dont le montant, fonction des taux d'intérêt

présentement très faibles, baisse légèrement chaque année, représentent, en 2018, plus du quart de nos ressources.

Leur récurrence, statistiquement, ne peut être recherchée que dans un accroissement sensible du nombre de nos donateurs. Fait encourageant, en 2018, ce n'est pas seulement le montant des dons qui s'est fortement accru, c'est aussi celui du nombre des donateurs, déjà sensible ces dernières années et particulièrement important cette année.

Cette progression est à entretenir par une politique de communication plus active, susceptible d'accroître notre notoriété. Ce point – faible depuis plusieurs années- est indubitablement à considérer comme une priorité pour l'association et aucun vecteur ne peut être négligé, qu'il s'agisse de relayer certaines campagnes nationales comme nous l'avons fait avec l'exposition de photos du Marché aux Douves et l'intervention sur RCF dans le cadre de l'opération « bâtisseurs de liens » ou d'initiatives purement locales à développer.

### **Dans l'accompagnement des familles :**

Avec la recherche de logements, l'accompagnement des familles constitue le volet essentiel de notre mission qui nécessite et justifie tous les efforts.

- ✓ La désignation d'un correspondant au sein des services de la CAF, dont nous remercions le directeur, a permis de faire avancer favorablement plusieurs dossiers où le versement des APL était bloqué depuis plusieurs mois, générant ainsi des situations

d'impayés de nature à compliquer la relation d'accompagnement avec les familles concernées. Les relations établies devraient désormais permettre une approche plus préventive de ce type de problèmes.

- ✓ De la même façon, les liens récemment noués avec la Plateforme Santé-Vulnérabilité créée par le CCAS de Bordeaux devraient nous permettre des interventions plus efficaces auprès de publics, en nombre malheureusement croissant, présentant des troubles psychiques ou des addictions.
- ✓ Mais les difficultés croissantes rencontrées par les familles logées en diffus qui déterminent de fortes prolongations des durées de sous-location bien au-delà des 18 mois qui constituent la norme et une augmentation des impayés de loyer, imposent de rechercher de nouveaux moyens pour conforter et compléter l'accompagnement social mis en œuvre, au-delà même de son repositionnement dans une démarche de développement du pouvoir d'agir et des soutiens bénévoles de proximité lorsqu'ils s'avèrent possibles.

Nos réflexions ont débouché, depuis déjà un certain temps, sur l'intérêt de dispositions de nature à faciliter l'ouverture aux autres et la recréation de liens sociaux, par l'organisation de rencontres, d'activités en commun. Il conviendra désormais de s'attacher activement à concrétiser ces orientations.

Le modèle développé dans l'agglomération lyonnaise par HH Rhône sous l'appellation d' « Escaliers solidaires » où, à l'occasion du partage d'un repas proposé à un tarif particulièrement attractif, il est possible d'organiser parallèlement certains contacts, certaines activités, non seulement pour les locataires de

l'association, mais pour toute autre personne, pourrait avoir valeur de référence, dès lors qu'il a suscité une réelle adhésion.

### **Dans nos recherches de développement immobilier :**

L'effort de prospection d'opportunités foncières pour la réalisation de résidences sociales a été substantiellement intensifié par le pôle immobilier renforcé par l'arrivée de nouveaux bénévoles. A la fin de l'année 2018, plusieurs opérations paraissent susceptibles de prospérer entre lesquelles un choix sera peut-être à opérer, l'objectif, auquel la Fédération nous encourage, étant cependant la réalisation d'une nouvelle pension de famille dans le cadre du Plan Logement d'abord et la création d'une structure d'habitat inclusif répondant aux objectifs de la loi ELAN sous la forme d'une résidence inter ou bi-générationnelle. L'un de ces projets pourrait être monté en collaboration avec la Pierre angulaire désormais partie intégrante de la Fédération HH .

Cet effort de prospection s'est également orienté vers les opportunités d'acquisition en VEFA de logements en diffus pour contribuer, à la mesure de nos moyens, à l'effort d'augmentation du nombre de logements à vocation sociale dans l'agglomération bordelaise qui constitue le premier des objectifs du plan logement d'abord. Des conventions de partenariat avec certains promoteurs ou bailleurs ont été conclues à cet effet.

Notre société génère de la précarité sous différentes formes. Notre Mouvement s'est donné pour mission d'y répondre sans exclusive et a entrepris d'étendre le registre de ses interventions notamment au vieillissement et à la dépendance, ainsi qu'à l'accueil des réfugiés, en intégrant la Pierre angulaire dans la Fédération Habitat et Humanisme et en y constituant un pôle destiné au montage d'opérations d'accueil des réfugiés.

Créée pour accueillir en EHPAD des personnes âgées dépendantes disposant de faibles ressources et y faire prévaloir « le prendre soin », la Pierre angulaire cherche parallèlement à développer des structures d'habitat inclusif pour remédier à l'isolement qui guette les personnes âgées, dont il est aujourd'hui établi qu'il constitue un facteur déterminant d'entrée dans la dépendance.

Le Pôle Accueil des réfugiés, depuis sa création, s'est investi avec succès dans l'ouverture de nombreux centres d'accueil et, parallèlement, dans la mise en œuvre de processus d'insertion sociale et professionnelle pour ces populations.

Le développement de ces axes d'intervention sur le territoire girondin, en complément des actions conduites par notre association, nous paraît aujourd'hui hautement souhaitable et nous nous devons d'y contribuer. Des projets sont à l'étude.

S'ajoutant aux objectifs de participation au plan logement d'abord par la réalisation d'une nouvelle pension de famille et le développement de l'intermédiation locative et de montage d'une

résidence intergénérationnelle, ils déterminent un niveau d'activité spécialement soutenu.

Au début de l'année 2019, l'association Habitat et Humanisme Ile de France, a été déclarée lauréate de l'appel à projet lancé pour la réhabilitation en logements sociaux de l'hôtel de Fourcy, hôtel particulier du XVII<sup>ème</sup> siècle au cœur de la place des Vosges à Paris, classé monument historique. Une marque inestimable de confiance dont tout le Mouvement, au travers d'une de ses plus importantes associations, peut se sentir honoré.

**Pour nous, un horizon sur l'échelle des possibles....**

Un immense merci à tous ceux, bénévoles et salariés, qui aident les familles que nous accueillons à en graver les degrés, aux adhérents et sympathisants qui les appuient, aux autorités publiques et aux partenaires qui les soutiennent.