Les Feuillantines
foyer d'étudiants et jeunes actifs

Centre d'Accueil International
foyer d'étudiants et jeunes actifs

SOCIÉTÉ PHILANTHROPIQUE
Association depuis 1780

Logements à Vocation Sociale

Arenberg
foyer d'étudiants et jeunes actifs

Rapport d'activité 2021

Version du
29 avril 2022

Établi par
Les équipes LVS & FEJA

Validé par
Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

Transmis à la Direction Générale le
29 avril 2022

SOMMAIRE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

3 → 19 **PARTIE 1**

Les Feuillantines
foyer d'étudiants et jeunes actifs
CODE 32

20 → 35 **PARTIE 2**

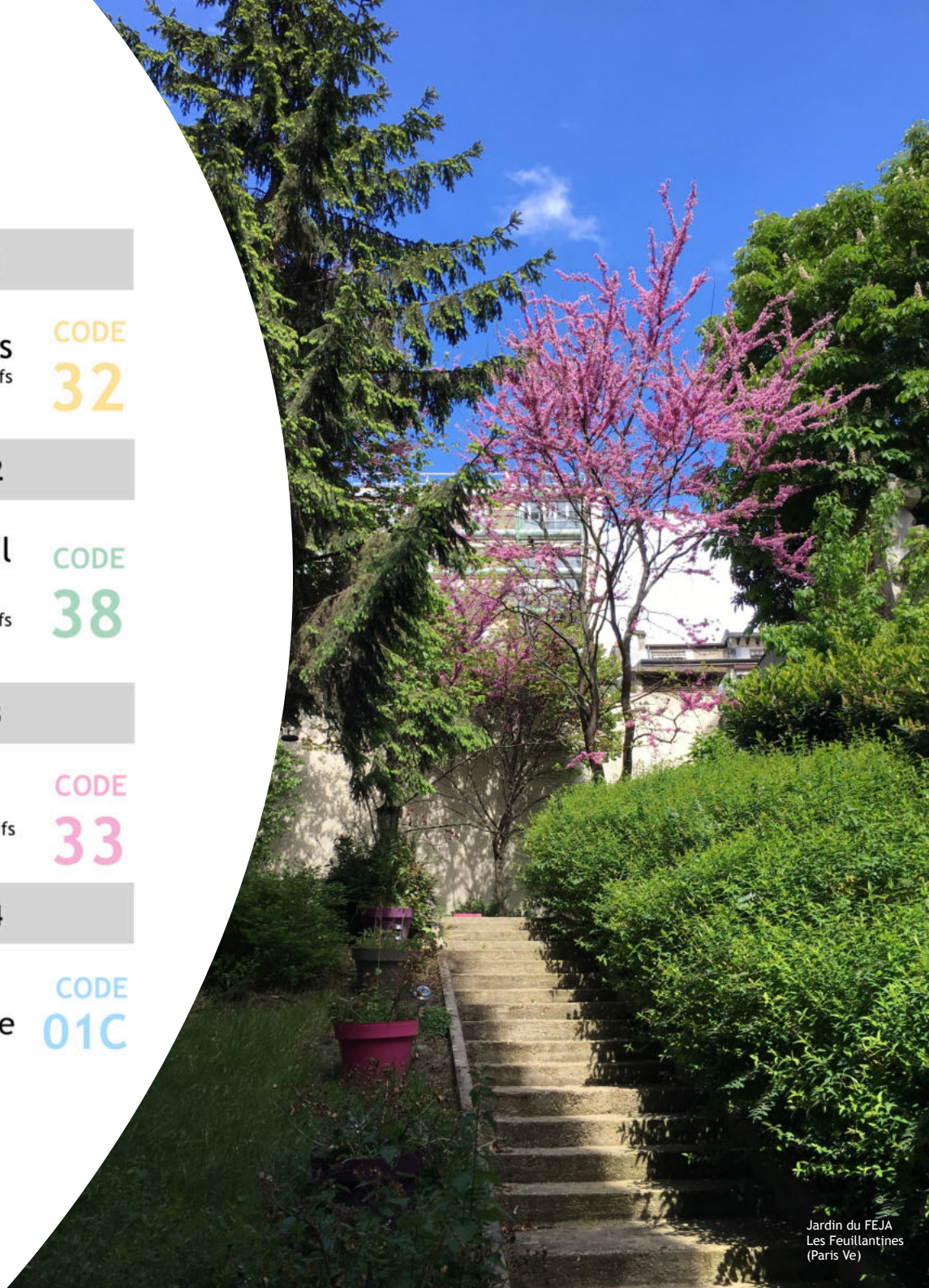
Centre d'Accueil International
foyer d'étudiants et jeunes actifs
CODE 38

37 → 51 **PARTIE 3**

Arenberg
foyer d'étudiants et jeunes actifs
CODE 33

52 → 72 **PARTIE 4**

Logements à Vocation Sociale
CODE 01C



Jardin du FEJA
Les Feuillantines
(Paris Ve)

SOCIÉTÉ PHILANTHROPIQUE
Association depuis 1780

Les Feuillantines
foyer d'étudiants et jeunes actifs

Rapport d'activité 2021

Version du
11 avril 2022

Établi par
Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité
Mohammed ABDELALI Coordinateur
Damien BARRANGER Intendant

Validé par
Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

LES FAITS MARQUANTS
LE RÉCAP’ 2021

1 Poursuite des efforts pour le maintien du bon taux d’occupation et la mise en location des 3 parkings.

2 Rénovation de 3 salles d’eau et de 2 chambres.

3 Déploiement des services supports.

4 Mouvement au sein de l’équipe et difficulté de recrutement.

PARTIE 1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

TOUR D'HORIZON

6 PRÉSENTATION DU FEJA

7 CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE

8 L'ÉQUIPE

9 COMMUNICATION, QUALITÉ RÉALISATIONS & OBJECTIFS 2022

10 NOUVEAU SITE INTERNET, LE BILAN 2021

LE BILAN

11 TAUX D'OCCUPATION

12 ENTRÉES BÂTIMENTS A & B

14 SORTIES SÉJOURS & CADRE DE VIE

15 PRÉSENTS EN 2021

16 ENTRETIEN / MAINTENANCE

17 INVESTISSEMENTS

18 COMPTE DE RÉSULTAT

CLÉ DE LECTURE
Les symboles ▲ = ▼ dans le présent rapport font référence à la variation des valeurs en comparaison avec N-1

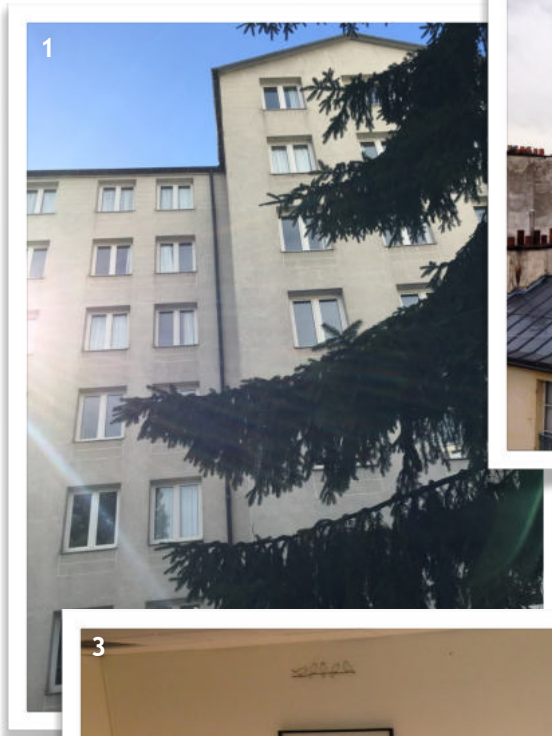
PRÉSENTATION DU FEJA

Situé au cœur du Ve arrondissement de Paris, le Foyer Les Feuillantines, ou *Centre Lebaudy & Stern*, répond à sa vocation sociale, dans la tradition historique de sa maison-mère, la Société Philanthropique.

Ce FEJA mixte, ouvert toute l'année, assure depuis 1991, l'hébergement temporaire de 77 étudiants et 29 jeunes actifs de 18 à 28 ans sans distinction de nationalité ou de religion.

La forte identité estudiantine signe le vrai tempérament de ce foyer, en parfaite harmonie avec le cachet singulier de ce quartier.

Nous sommes attachés à la sérénité du lieu, seule garante de l'ambiance studieuse, dans le strict respect des règles élémentaires du savoir-vivre, un préalable nécessaire pour savourer les richesses de la vie en collectivité. Nous veillons à préserver la convivialité des lieux qui fait de notre FEJA est un authentique lieu de partage, garant de tolérance et d'échanges culturels.



1. Le foyer vu du jardin. 2. Vue depuis la fenêtre d'un studio
3. Salle de travail. 4. Jardin du foyer.

Historique

1911 : Acquisition d'un terrain rue des Feuillantines grâce à un don anonyme. Un hôtel meublé pour dames et jeunes filles y est construit.

1954 : Le foyer devient exclusivement réservé à des étudiantes.

1988 : Vente d'une partie du terrain. En échange, l'acquéreur construit au profit de notre Société un immeuble comprenant un premier lot de 82 chambres individuelles réservées à l'accueil d'étudiantes et un second lot de 22 studios et 7 deux pièces destinés aux couples.

1991 : Inauguration du Centre Lebaudy & Stern. La gestion du foyer est alors exercée par la congrégation des sœurs Missionnaires Dominicaines du Saint-Rosaire.

Septembre 2008 : départ des sœurs à la retraite.

Juin 2012 : mise en place de la direction unique des quatre FEJA Paris Nord et Paris Sud.

Juillet 2016 : scission de la direction unique en deux secteurs : Paris Nord - Paris Sud.

2017 : Création de l'Entité LVS & FEJA Paris Sud.

2019 : Rénovation du hall et de 10 logements dans le cadre de l'Ad'AP.

2020 : Rénovation de la cuisine collective.

2021 : Rénovation des ascenseurs.

CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2021

MIS À JOUR LE 11 AVRIL 2022

77 CHAMBRES
29 LOGEMENTS

REDEVANCES
469 - 740 €
▲0,40%

7 SALARIÉS
2,50 ETP

483 K€ DE CHARGES
▲6%
613 K€ DE PRODUITS
▲1%

130 K€
DE RÉSULTAT NET
▼15%

154 K€ DE DOTATIONS
AUX AMORTISSEMENTS
DES IMMOBILISATIONS
▲9%

168 PERSONNES
ACCUEILLIES
▲18

74 ADMISSIONS
▲20

DEMANDES
DE LOGEMENT
A VENIR EN 2022

30 NATIONALITÉS
▼2

13 K€ DE DÉPENSES
EN ÉLECTRICITÉ
▲21%

14 K€ DE DÉPENSES
EN EAU
▲30%

34 K€ DE DÉPENSES
EN CHAUFFAGE
▲14%

37 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN
ET DE MAINTENANCE
▼21%

L'ÉQUIPE EN 2021

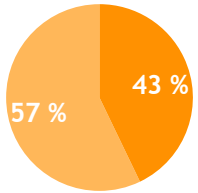
STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2021

2 SALARIÉS DÉDIÉS AU FEJA

5 SALARIÉS SERVICES SUPPORTS

2,50 ETP RÉMUNÉRÉS

BAISSE DE ▼8% DES DÉPENSES LIÉES AU PERSONNEL



FEMMES
HOMMES

SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

En 2021, l'équipe des services support se renforce notamment au niveau administratif, comptable, juridique et qualité. Ceci a permis de toiletter nos contrats de résidence, et de créer des outils de communication innovants.

Flux 2021 des salariés composant la Direction et ses services supports :

- Directrice = 0,10 ETP
- Responsable Entretien Maintenance = 0,10 ETP
- Responsable Juridique & Qualité = 0,10 ETP
- Comptable = 0,10 ETP
- Apprenti Technicien de maintenance = ▼ 0,10 ETP

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AU FEJA

Un équipe dédiée qui se compose d'un intendant, un technicien de maintenance et un agent d'accueil. Le recrutement du technicien de maintenance est difficile. Ceci est très handicapant pour le bon moral de l'équipe.

Flux 2021 des salariés composant l'équipe dédiée au FEJA :

- Intendant = 1,00 ETP
- Technicien d'accueil (AM) = 1,00 ETP
- Employé d'accueil ▼ 0,28 ETP

En terme d'ETP, et pour une clarté optimale, nous avons fait le choix de présenter à la fois une photographie des salariés arrêtée au 31/12/2021 (stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2021 (flux).

JURIDIQUE, QUALITÉ & COMMUNICATION

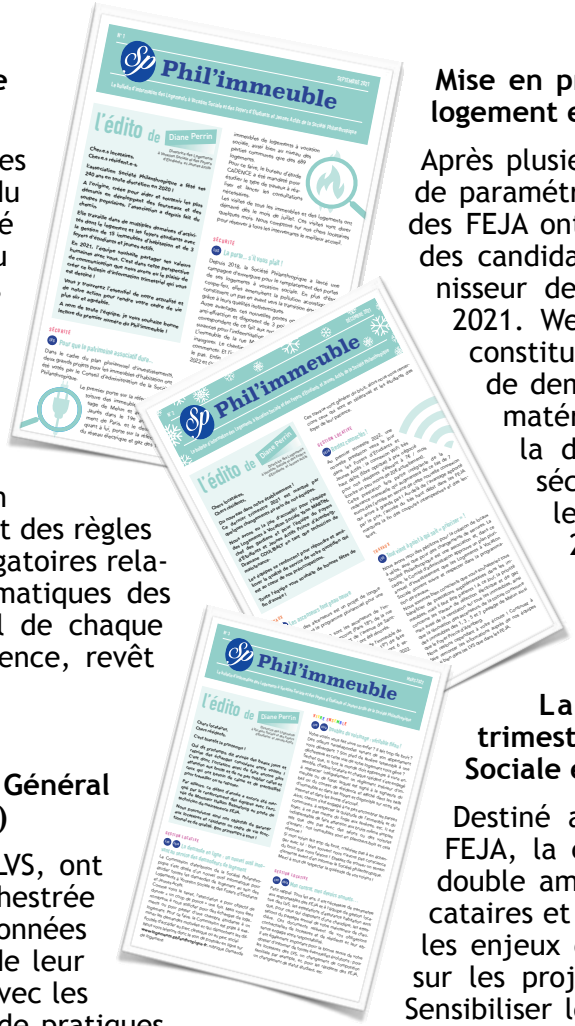
RÉALISATIONS 2021

Lancement des diagnostics en vue de la mise en place du Projet d'Etablissement 2022-2026

Des rencontres ont été organisées entre l'ensemble des salariés et le service Transversalité & Innovation du Siège pour dresser un portrait représentatif de l'activité de l'établissement LVS & FEJA, en vue du lancement du Projet d'Etablissement 2022-2025, en plus des séances de travail régulières entre la directrice et ce service.

Mise à jour du contrat de résidence et de ses annexes obligatoires

Le contrat de résidence en usage dans les 3 FEJA de la Société Philanthropique a été actualisé et mis en conformité au regard des dernières évolutions légales et des règles en vigueur, avec notamment la création d'annexes obligatoires relatives, entre autres, aux données énergétiques et climatiques des FEJA. Autre nouveauté, la remise du livret d'accueil de chaque FEJA au moment de la signature du contrat de résidence, revêt désormais un caractère contractuel.



Clôture de la phase étude de la mise conformité au Règlement européen Général sur la Protection des Données (RGPD)

En 2021, les FEJA, tout comme les LVS, ont entamé et clôturé la phase étude orchestrée par la Déléguée à la Protection des Données de la Société Philanthropique, en vue de leur mise en conformité au RGPD. Interviews avec les différents métiers et professionnels, analyse de pratiques, mise à plat des documents en usage, contrôle des contrats de sous-traitance et rédaction des fiches de traitement, tant d'étapes qui ont permis de dresser un bilan et un plan d'actions dans le but d'atteindre progressivement la conformité à ce règlement européen. Une belle avancée avant même la clôture de cette phase : la nouvelle demande de logement en ligne, le contrat de résidence et le règlement intérieur des 3 FEJA sont d'ores et déjà conformes au RGPD. Nous poursuivons ce travail d'équipe en 2022 !

Mise en production de la plateforme de demande de logement en ligne

Après plusieurs mois d'aléas techniques et de difficultés de paramétrage, les premières commissions d'attribution des FEJA ont pu avoir lieu via le nouvel outil de gestion des candidatures Weasyloc, opéré par CERI, notre fournisseur de logiciel de gestion locative, en septembre 2021. Weasyloc exploite les dossiers de candidatures constitués et déposés sur notre nouvelle plateforme de demande de logement en ligne qui inscrit la dématérialisation de ce volet de notre activité dans la durée et garantit par la même occasion, la sécurité des données à caractère personnel que les demandeurs nous confient dans ce cadre. 2022 devrait voir l'outil se stabiliser durablement pour que les équipes puissent en tirer tous les bénéfices escomptés en termes de fluidité et d'efficacité.

Lancement du Phil'immeuble, bulletin trimestriel d'information des Logements à Vocation Sociale et des Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs

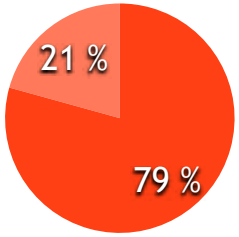
Destiné aux locataires des LVS et aux résidents des FEJA, la création du Phil'immeuble s'inscrit dans une double ambition : informer et sensibiliser. Informer locataires et résidents sur l'actualité de l'établissement et les enjeux de la gestion locative du moment mais aussi sur les projets d'investissement et les travaux à venir. Sensibiliser les publics logés sur les thématiques de sécurité, d'hygiène, d'entretien, de bon voisinage et de respect des règlements intérieurs, garant de la qualité du cadre de vie de chacune et chacun.

Nouveau partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (ADIL)

Voir rubrique « Partenariats » du rapport d'activité 2021 des Logements à Vocation Sociale.

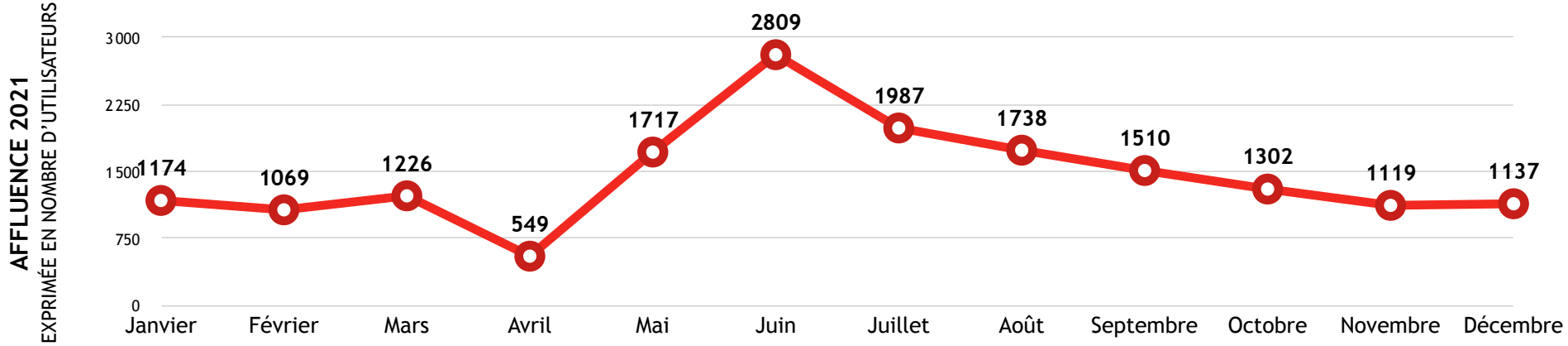
WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2021

16K NOUVEAUX UTILISATEURS



NOUVEAUX UTILISATEURS
UTILISATEURS REVENANTS

CONSULTÉ DEPUIS 131 PAYS



TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

1. Demande de logement NEW
2. Les Feuillantines
3. CAI
4. Immeubles
5. Foyers
6. Arenberg
7. Contact
8. Consultations
9. Réclamations
10. Consultation WiFi Usagers

TOP 10 DES PAYS DE CONNEXION

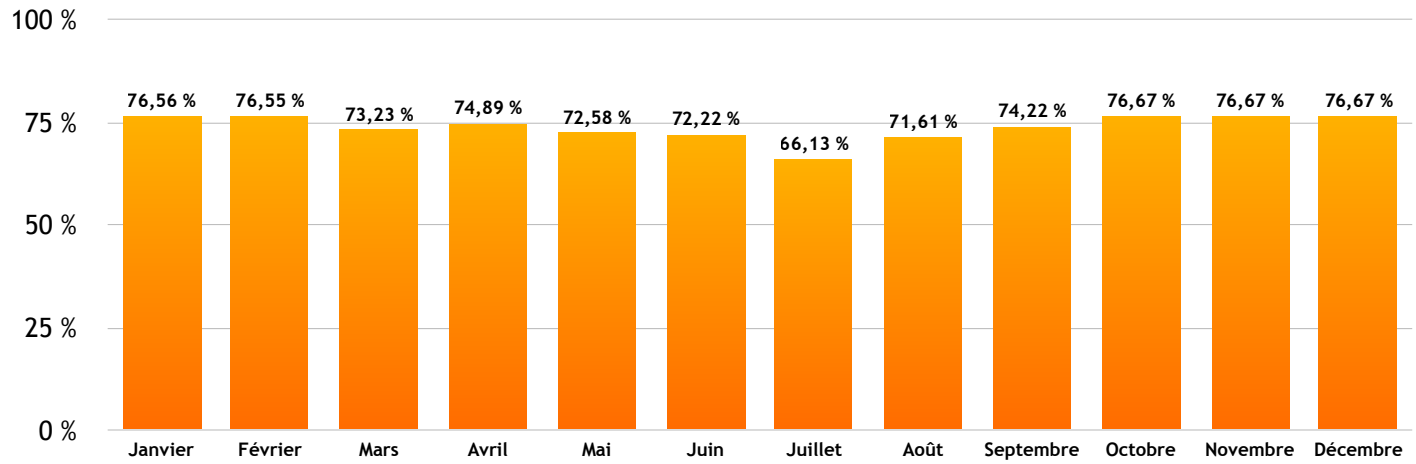
1. France
2. Italie
3. États-Unis
4. Espagne
5. Liban
6. Tunisie
7. Maroc
8. Allemagne
9. Royaume-Uni
10. Brésil

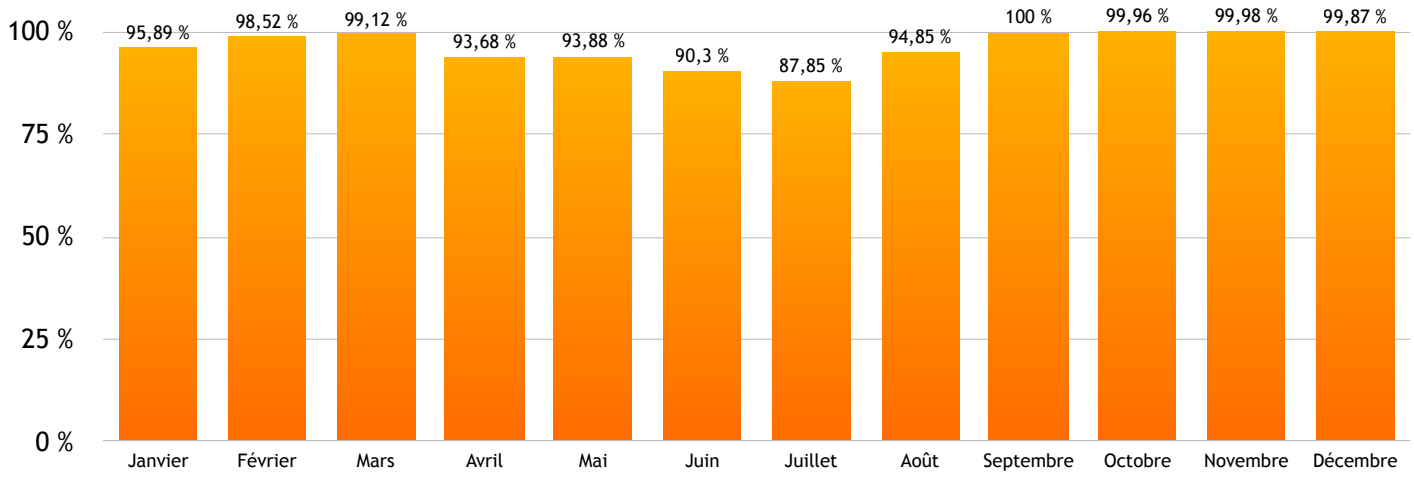
TAUX D'OCCUPATION

BÂTIMENT A (29 LOGEMENTS)

1,2%

Le bâtiment A du FEJA affiche un taux d'occupation de **73,97 %** sur l'année **2021**, ce qui représente une baisse de **1,2%** par rapport à **2020**.
Cette baisse est due, entre autres, au nombre important de départs entre janvier et mai (confinement) mais aussi au départ d'anciens résidents dont la durée de séjour dépassait le caractère temporaire des logements que nous proposons.





BÂTIMENT B (77 CHAMBRES)

2,01%

Le bâtiment B, quant à lui, marque, tout au long de l'année **2021**, un bon taux d'occupation qui s'élève à **96,14 %**, , ce qui représente une baisse de **2,01%** par rapport à **2020**. Cette baisse s'explique par les mêmes phénomènes évoqués pour le bâtiment A.

ENTRÉES - BÂTIMENT A 29 LOGEMENTS PRINCIPALEMENT DÉDIÉS AUX JEUNES ACTIFS

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En **2021**, le bâtiment A du FEJA a accueilli au total **14** nouveaux résidents ▲**6** dont l'âge moyen était de **24** ans ▼**1 an**, à majorité féminine ▲**54%**. Ils sont majoritairement jeunes actifs et de nationalité française ▼**4%**.

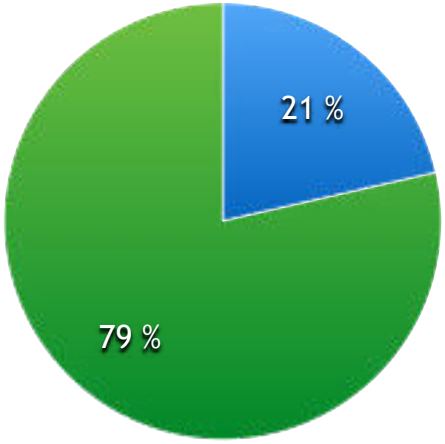
POINTS FORTS 2021

- Rajeunissement du public entrant.
- Favorisation des candidatures féminines dans la continuité des priorités associatives.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

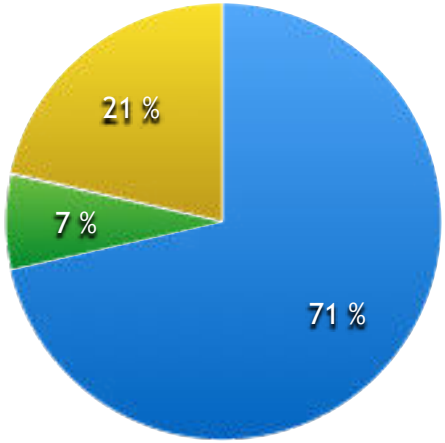
- Poursuivre la sélection des candidatures sur critères sociaux.
- Recentrer les admissions sur le public cible fixé par la Commission des Personnes Accueillies (CPA) de la Société Philanthropique.

SEXE



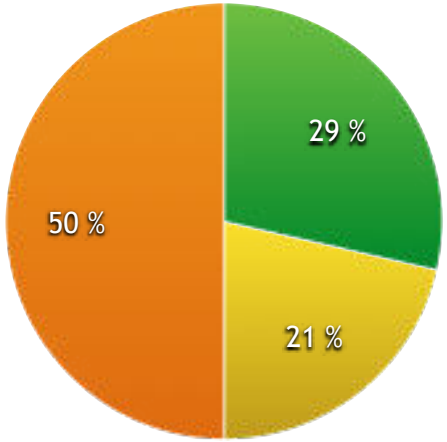
- Hommes
- Femmes

GROUPES DE NATIONALITÉS



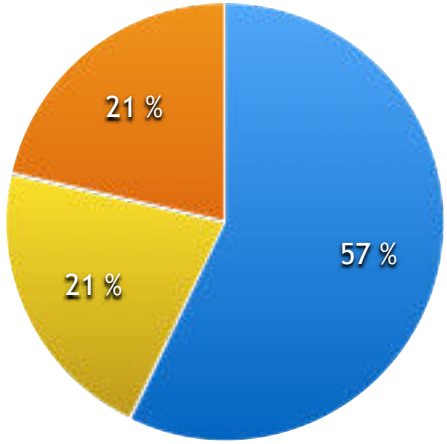
- France
- Union Européenne
- Monde

ACTIVITÉ



- Etudiants Classes Préparatoires
- Etudiants Autres Cursus
- Stagiaires
- Jeunes Actifs

REVENU FISCAL PAR PART



- Avis d'impôt non fourni ou étranger
- Jusqu'à 10 064 €
- De 10 065 € à 25 659 €
- De 25 660 € à 73 369 €
- De 73 370 € à 157 806 €
- À partir de 157 807 €

ENTRÉES - BÂTIMENT B 77 CHAMBRES PRINCIPALEMENT DÉDIÉES AUX ÉTUDIANTS

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En **2021**, le bâtiment B du FEJA a accueilli au total **60** nouveaux résidents ▲14 dont l'âge moyen était de **22** ans ▲2 ans. Ils sont majoritairement du sexe féminin ▲10%, étudiants en classes préparatoires ▼2% ou autres cursus universitaires ▲10% et de nationalité française ▼21%.

26% ▼15% des étudiants admis au FEJA en 2021 étaient boursiers.

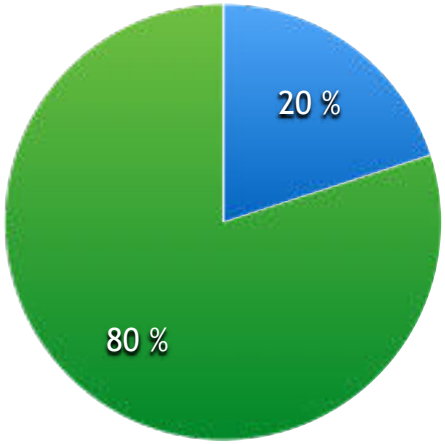
POINTS FORTS 2021

- Augmentation du nombre de femmes admises de 10%.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

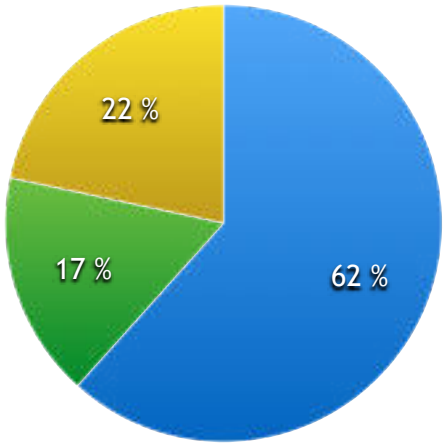
- Relancer l'augmentation du nombre d'étudiants en classes préparatoires.
- Poursuivre l'augmenter du nombre d'étudiants boursiers ou ayant de faibles ressources.

PARITÉ



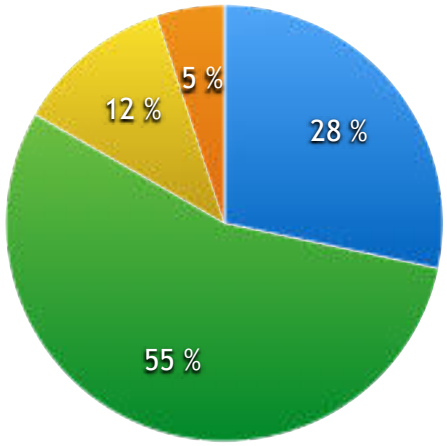
- Hommes
- Femmes

GROUPES DE NATIONALITÉS



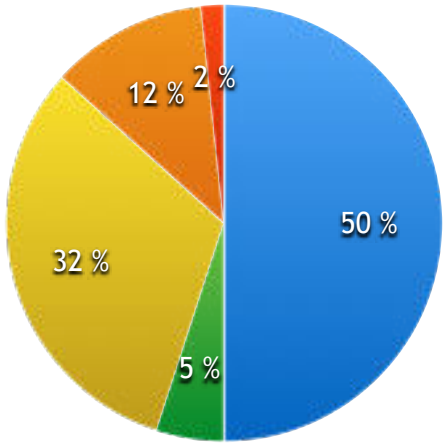
- France
- Union Européenne
- Monde

ACTIVITÉ



- Etudiants Classes Préparatoires
- Etudiants Autres Cursus
- Stagiaires
- Jeunes Actifs
- Partenariats

REVENU FISCAL PAR PART



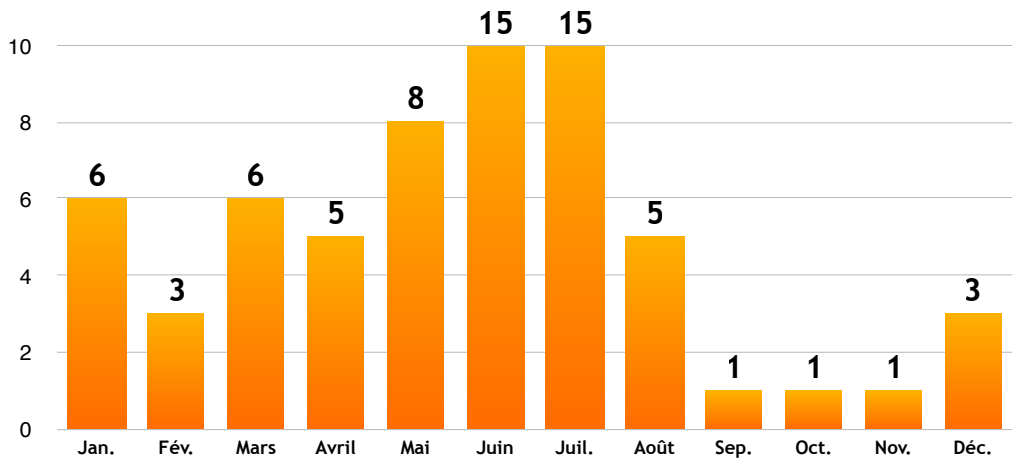
- Avis d'impôt non fourni ou étranger
- Jusqu'à 10 064 €
- De 10 065 € à 25 659 €
- De 25 660 € à 73 369 €
- De 73 370 € à 157 806 €
- À partir de 157 807 €

SORTIES

VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu pratiquement tous les mois de l'année **2021.**

Au total **69** résidents ▲12 ont quitté le FEJA pour diverses raisons (fin de contrat, fin de cursus, réorientation ou accès au logement indépendant) ayant permis une rotation à hauteur de **65%** ▲11% tout au long de l'année (bâtiments A et B confondus). Ce qui porte la durée moyenne de séjour dans le FEJA à **20 mois** ▲5 mois.



GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

VUE D'ENSEMBLE SUR LES IMPAYÉS DE REDEVANCE

En **2021**, toutes les personnes ayant quitté le FEJA se sont acquittées de leurs obligations comptables avant leur départ. Au **31 décembre 2021,** aucun résident présentait un retard significatif dans le règlement de ses redevances mensuelles. Des plans d'apurement ont été mis en place.

POINTS FORTS 2021

- Poursuite de la limitation de la durée des séjours pour s'inscrire dans une logique de logement temporaire grâce à l'application de la procédure relative aux anciens résidents.
- Bonne méthode préventive du suivi des impayés basée sur la communication et la réactivité avec les résidents.

AXE D'AMÉLIORATION 2022

- Essayer de réduire le nombre de départs en période creuse.

PRÉSENTS EN 2021

VUE GLOBALE

En **2021**, **168** personnes ▲18 ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques **125** jeunes filles ▲14 et **43** jeunes hommes ▲4 dont l'âge moyen était de **22** ans 🟰 majoritairement de nationalité française, qui ont trouvé un toit en plein coeur du quartier latin pour un prix mensuel allant de **469** à **740** €. Les tarifs ont été augmentés de ▲0,40% au 1er juillet 2021 par résolution du Comité d'administration de la Société Philanthropique.

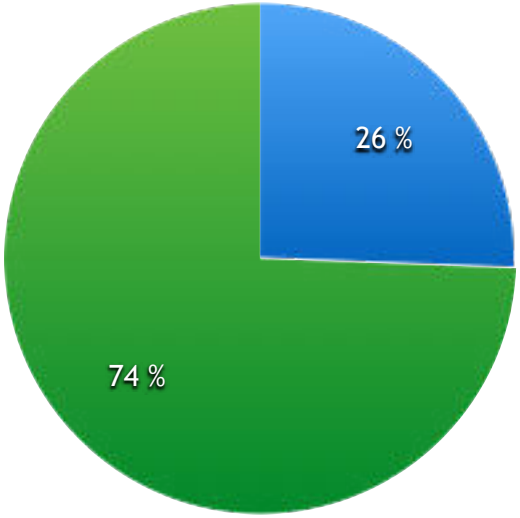
En **2021**, **49%** 🟰 de nos résidents suivaient divers cursus universitaires scientifiques et littéraires et **23%** ▼5% étaient inscrits en classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) dans les célèbres lycées parisiens notamment Henri-IV et Louis-Le-Grand.

PARTENARIATS 2021

- **Apprentis d'Auteuil - Service Oscar Romero :** 4 chambres mises à disposition pour l'accueil de mineurs non accompagnés.
- **CHRS Mérice :** 4 chambres mises à disposition pour l'accueil de dames en réinsertion sociale.

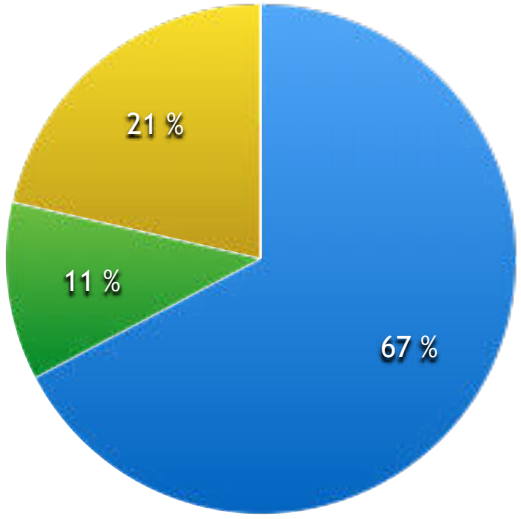
30 PAYS REPRÉSENTÉS ▼2

PARITÉ



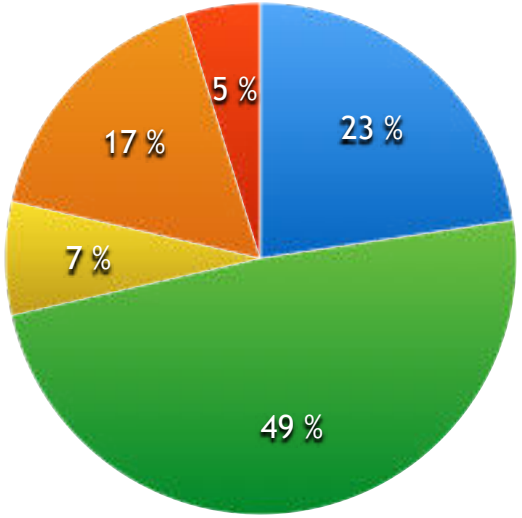
Hommes
Femmes

PROVENANCE GÉOGRAPHIQUE



France
Union Européenne
Monde

ACTIVITÉ



Etudiants Classes Préparatoires
Etudiants Autres Cursus
Stagiaires
Jeunes Actifs
Partenariats

ENTRETIEN / MAINTENANCE

CHAUFFAGE, INSTALLATIONS D'EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

Un contrat de maintenance relatif à l'entretien régulier des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assuré par la société SIAT.

VENTILATION MOTORISÉE CONTRÔLÉE (VMC)

Maintenance assurée par la société Proxiserve avec des interventions annuelles.

ASCENSEURS

Le remplacement des 2 ascenseurs a débuté en fin d'année 2021, pour une mise en service lors du premier trimestre 2022, par l'entreprise KONE. Le FEJA bénéficiera d'un an de gratuité pour la maintenance des nouveaux appareils, à compter de la date de réception des travaux.

ASSAINISSEMENT

Le FEJA dispose d'un mode d'assainissement autonome dont l'entretien est confié à la société Absorbex Assainissement Francilien, qui procède au pompage et au nettoyage de la fosse de relevage d'une à deux fois par an.

SYSTÈME DE SÉCURITÉ INCENDIE (SSI)

Pour assurer la maintenance préventive, et curative le cas échéant, du nouveau système de sécurité incendie (SSI) du FEJA, un contrat de maintenance a été signé avec la société Lvcom qui procède à deux passages de vérification annuels.

EXTINCTEURS, COLONNES SÈCHES ET DÉSENFUMAGE

Maintenance annuelle assurée par la Société Sagex.

VERIFICATIONS REGLEMENTAIRES, BUREAUX DE CONTROLE

Vérification assurée par Bureau Veritas concernant l'ascenseur et les installations électriques.

POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2021

- Rénovation de 6 chambres pour améliorer durablement notre offre de logement.
- Vérification de l'ensemble de la robinetterie (Contrat SPC).
- Remplacement du matériel de buanderie (Armstrong) et révision du contrat de mise à disposition.
- Mise en conformité et entretien de la colonne sèche.
- Meilleur entretien des espaces verts du FEJA.

AXE D'AMÉLIORATION 2022

- Recruter un technicien de maintenance (Mars 2022).
- Poursuivre la rénovation de chambres et de salles d'eau.
- Travailler sur la mutualisation des achats en fournitures hôtelières.
- Mettre en place un contrat de vérification sécurité incendie.
- Etudier le remplacement du mobilier de chambre.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS EN LIEN AVEC LE SERVICE IMMOBILIER DU SIÈGE

Notre programme pluriannuel d'investissements (PPI) prévoyait la réfection de la cuisine collective, la rénovation de 5 chambres et d'un studio, ainsi que les deux ascenseurs.

La rénovation de la cuisine a été réceptionnée dans les premiers jours de l'année 2021. Ce sont 5 chambres et 3 studios qui ont été rénovés. Nous avons engagés la rénovation de 2 studios supplémentaires (en raison de l'opportunité, logements vacants) et la réfection des colonnes sèches des deux bâtiments (pour des raisons de sécurité) et des vannes de la sous-station du chauffage.

En résumé, le montant envisagé au PPI était de **187 000 €** et nous avons dépensé **223 000 €**, en raison des imprévus liés à la sécurité.

POINTS FORTS 2021

- Finalisation de la rénovation des espaces et des équipements dédiés au public.
- Amélioration de la qualité des logements et des chambres.

AXE D'AMÉLIORATION 2022

- Structuration des équipes pour suivre et coordonner l'entretien des équipements et des logements.

SOCIÉTÉ PHILANTHROPIQUE
Association depuis 1780

Centre d'Accueil International
foyer d'étudiants et jeunes actifs

Rapport d'activité 2021

Version du
29 mars 2022

Établi par
Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité
Mohammed ABDELALI Coordinateur
Anthony NOIRET Intendant

Validé par
Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

LES FAITS MARQUANTS
LE RÉCAP’ 2021

1 Poursuite des efforts pour l’amélioration du taux d’occupation et de la gestion des impayés.

2 Remplacement de l’ascenseur.

3 Nettoyage de la façade et du pignon et rénovation du hall avec le remplacement des éclairages et de la porte d’entrée.

4 Mouvement au sein de l’équipe avec des difficultés de recrutement.

PARTIE 2

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

TOUR D'HORIZON

23 PRÉSENTATION DU FEJA

24 CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE

25 L'ÉQUIPE

26 COMMUNICATION, QUALITÉ RÉALISATIONS & OBJECTIFS 2022

27 NOUVEAU SITE INTERNET, LE BILAN 2021

LE BILAN

28 TAUX D'OCCUPATION

29 ENTRÉES

30 SORTIES SÉJOURS & CADRE DE VIE

31 PRÉSENTS EN 2021

32 ENTRETIEN / MAINTENANCE

33 INVESTISSEMENTS

34 COMPTE DE RÉSULTAT

CLÉ DE LECTURE
Les symboles ▲ = ▼ dans le présent rapport font référence à la variation des valeurs en comparaison avec N-1

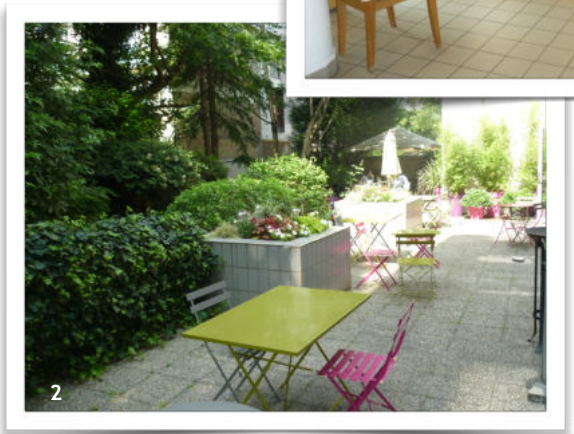
PRÉSENTATION DU FEJA

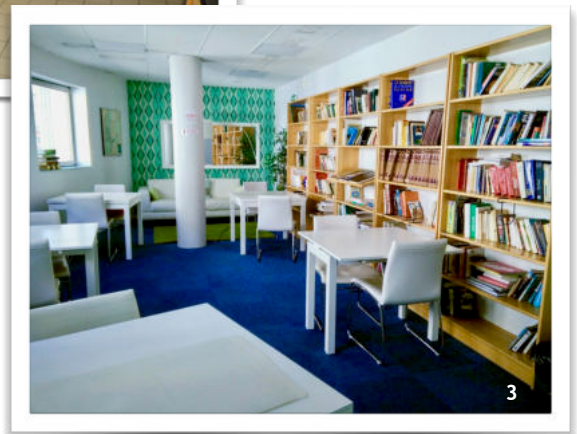
Situé en plein coeur du très vivant XIVe arrondissement, le Foyer Centre d'Accueil International, ouvert toute l'année, assure l'hébergement de 84 étudiants et jeunes actifs, de 18 à 28 ans, sans distinction de nationalité ou de religion.

Cette dimension internationale signe le vrai tempérament de notre FEJA. Voilà pourquoi nous prenons les meilleures précautions pour la préserver et nous attachons un soin particulier à la convivialité des lieux.

Notre résidence est un authentique lieu de partage, ouvert aux nationalités du monde entier, garant de tolérance et d'échanges culturels.

Nous gardons le sens des priorités. Ce centre accueille avant tout des jeunes étudiants qui, en raison de leur situation financière ou sociale, ne peuvent pas accéder au parc locatif privé.





Cette ambiance studieuse et cordiale, propice à étudier sereinement, tient au respect des règles élémentaires du savoir-vivre, un préalable nécessaire pour savourer ensemble les richesses de la vie en collectivité.

Historique

1886 : Création d'un asile maternel avenue du Maine (14e).
1974 : Transformation de cet asile en foyer d'accueil international par les soeurs de l'Ordre de Sainte-Ursule.
1987 : Dation de l'avenue du Maine dont l'acquittement permet la construction du centre rue du Moulin Vert dans le 14e arrondissement de Paris.
Novembre 1988 : Ouverture officielle du centre d'un capacité totale de 80 chambres. Une soixantaine de chambres sont alors occupées.
Mai 1998 : La gestion du centre devient laïque suite au départ à la retraite de la sœur directrice.
2005 : La mixité est instaurée.
Septembre 2008 : Mise en place de la direction commune des deux Foyers Paris Sud (CAI et Centre Lebaudy et Stern).
Juin 2012 : Mise en place de la direction unique au niveau des quatre FEJA Paris Nord et Paris Sud.
Juillet 2016 : Scission de la direction unique en deux secteurs : Paris Nord - Paris Sud. Recrutement de la Directrice des Logements.
Juillet 2017 : Création de l'Entité Logements à Vocation Sociale et Foyers Paris Sud suite à l'avis favorable du CE et du CHSCT et création du poste de Responsable Administratif des Foyers Paris Sud.
2020 : Rénovation de la cuisine collective et de l'espace convivialité.
2021 : Rénovation du hall afin d'être accessible et répondre au cahier des charges Ad'AP.

1. Hall d'entrée. 2. Jardin. 3. Salle de travail.

CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2021 MIS À JOUR LE 11 AVRIL 2022

84
CHAMBRES

REDEVANCES
470 - 501 €
▲0,40%

7 SALARIÉS
1,68 ETP

334 K€ DE CHARGES
▼16%
461 K€ DE PRODUITS
▼2%

126 K€
DE RÉSULTAT NET
▲92%

52 K€ DE DOTATIONS
AUX AMORTISSEMENTS
DES IMMOBILISATIONS
▲20%

116 PERSONNES
ACCUEILLIES
▼15

44 ADMISSIONS
▼8

DEMANDES
DE LOGEMENT
A VENIR EN 2022

34 NATIONALITÉS
▼2

46 K€ DE DÉPENSES
EN ÉLECTRICITÉ
▲15%

13 K€ DE DÉPENSES
EN EAU
▲14%

18 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN
ET DE MAINTENANCE
=

L'ÉQUIPE EN 2021

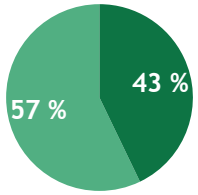
STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2021

2 SALARIÉS DÉDIÉS AU FEJA

5 SALARIÉS SERVICES SUPPORTS

1,68 ETP RÉMUNÉRÉS

BAISSE DE ▼17% DES DÉPENSES LIÉES AU PERSONNEL



FEMMES
HOMMES

SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

En 2021, l'équipe des services support se renforce notamment au niveau administratif, comptable, juridique et qualité. Ceci a permis de toiletter nos contrats de résidence, et de créer des outils de communication innovants.

Flux 2021 des salariés composant la Direction et ses services supports :

- Directrice 0,10 ETP
- Responsable Entretien Maintenance 0,10 ETP
- Responsable Juridique & Qualité 0,10 ETP
- Comptable 0,10 ETP
- Apprenti Technicien de maintenance ▼ 0,10 ETP

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AU FEJA

Un équipe dédiée qui se compose d'un intendant, un technicien de maintenance et un agent d'accueil. Le recrutement du technicien de maintenance est difficile. Ceci est très handicapant pour le bon moral de l'équipe.

Flux 2021 des salariés composant l'équipe dédiée au FEJA :

- Intendant 1,00 ETP
- Technicien de maintenance ▲▼ 1,00 ETP
- Agent d'accueil 0,19 ETP

En terme d'ETP, et pour une clarté optimale, nous avons fait le choix de présenter à la fois une photographie des salariés arrêtée au 31/12/2021 (stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2021 (flux).

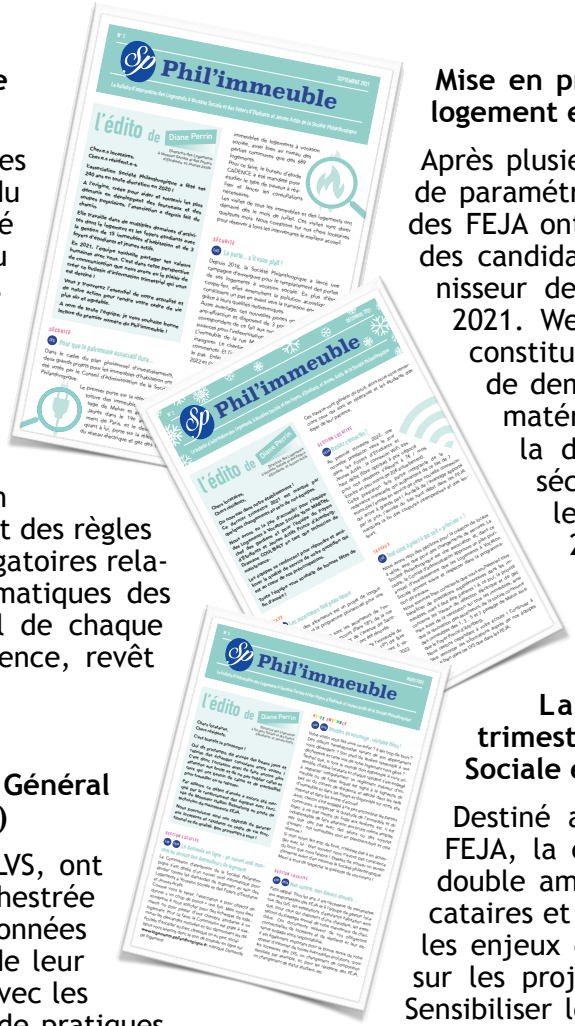
RÉALISATIONS 2021

Lancement des diagnostics en vue de la mise en place du Projet d'Etablissement 2022-2026

Des rencontres ont été organisées entre l'ensemble des salariés et le service Transversalité & Innovation du Siège pour dresser un portrait représentatif de l'activité de l'établissement LVS & FEJA, en vue du lancement du Projet d'Etablissement 2022-2025, en plus des séances de travail régulières entre la directrice et ce service.

Mise à jour du contrat de résidence et de ses annexes obligatoires

Le contrat de résidence en usage dans les 3 FEJA de la Société Philanthropique a été actualisé et mis en conformité au regard des dernières évolutions légales et des règles en vigueur, avec notamment la création d'annexes obligatoires relatives, entre autres, aux données énergétiques et climatiques des FEJA. Autre nouveauté, la remise du livret d'accueil de chaque FEJA au moment de la signature du contrat de résidence, revêt désormais un caractère contractuel.



Clôture de la phase étude de la mise conformité au Règlement européen Général sur la Protection des Données (RGPD)

En 2021, les FEJA, tout comme les LVS, ont entamé et clôturé la phase étude orchestrée par la Déléguée à la Protection des Données de la Société Philanthropique, en vue de leur mise en conformité au RGPD. Interviews avec les différents métiers et professionnels, analyse de pratiques, mise à plat des documents en usage, contrôle des contrats de sous-traitance et rédaction des fiches de traitement, tant d'étapes qui ont permis de dresser un bilan et un plan d'actions dans le but d'atteindre progressivement la conformité à ce règlement européen. Une belle avancée avant même la clôture de cette phase : la nouvelle demande de logement en ligne, le contrat de résidence et le règlement intérieur des 3 FEJA sont d'ores et déjà conformes au RGPD. Nous poursuivons ce travail d'équipe en 2022 !

Mise en production de la plateforme de demande de logement en ligne

Après plusieurs mois d'aléas techniques et de difficultés de paramétrage, les premières commissions d'attribution des FEJA ont pu avoir lieu via le nouvel outil de gestion des candidatures Weasyloc, opéré par CERI, notre fournisseur de logiciel de gestion locative, en septembre 2021. Weasyloc exploite les dossiers de candidatures constitués et déposés sur notre nouvelle plateforme de demande de logement en ligne qui inscrit la dématérialisation de ce volet de notre activité dans la durée et garantit par la même occasion, la sécurité des données à caractère personnel que les demandeurs nous confient dans ce cadre. 2022 devrait voir l'outil se stabiliser durablement pour que les équipes puissent en tirer tous les bénéfices escomptés en termes de fluidité et d'efficacité.

Lancement du Phil'immeuble, bulletin trimestriel d'information des Logements à Vocation Sociale et des Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs

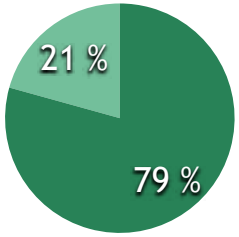
Destiné aux locataires des LVS et aux résidents des FEJA, la création du Phil'immeuble s'inscrit dans une double ambition : informer et sensibiliser. Informer locataires et résidents sur l'actualité de l'établissement et les enjeux de la gestion locative du moment mais aussi sur les projets d'investissement et les travaux à venir. Sensibiliser les publics logés sur les thématiques de sécurité, d'hygiène, d'entretien, de bon voisinage et de respect des règlements intérieurs, garant de la qualité du cadre de vie de chacune et chacun.

Nouveau partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (ADIL)

Voir rubrique « Partenariats » du rapport d'activité 2021 des Logements à Vocation Sociale.

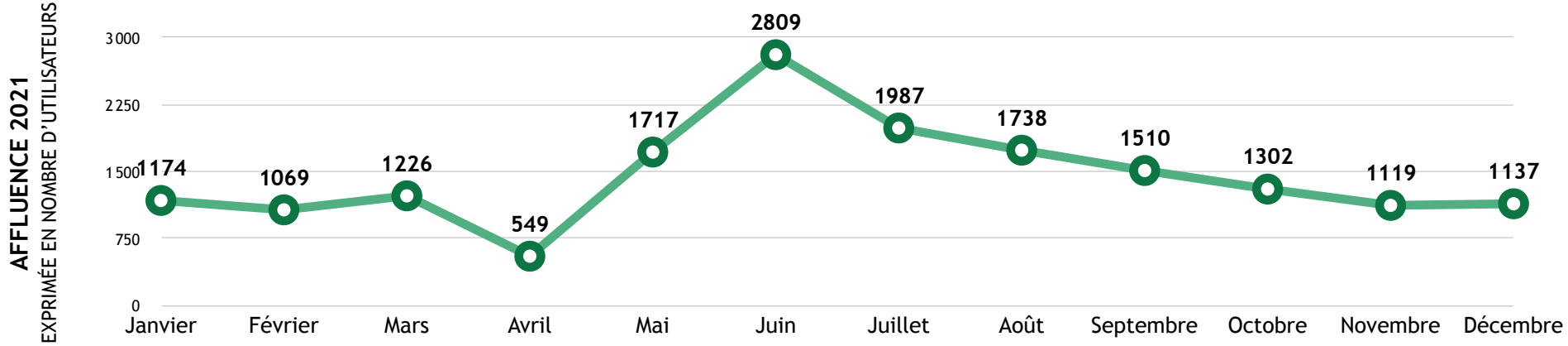
WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2021

16K NOUVEAUX UTILISATEURS



NOUVEAUX UTILISATEURS
UTILISATEURS REVENANTS

CONSULTÉ DEPUIS 131 PAYS



TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

1. Demande de logement NEW
2. Les Feuillantines
3. CAI
4. Immeubles
5. Foyers
6. Arenberg
7. Contact
8. Consultations
9. Réclamations
10. Consultation WiFi Usagers

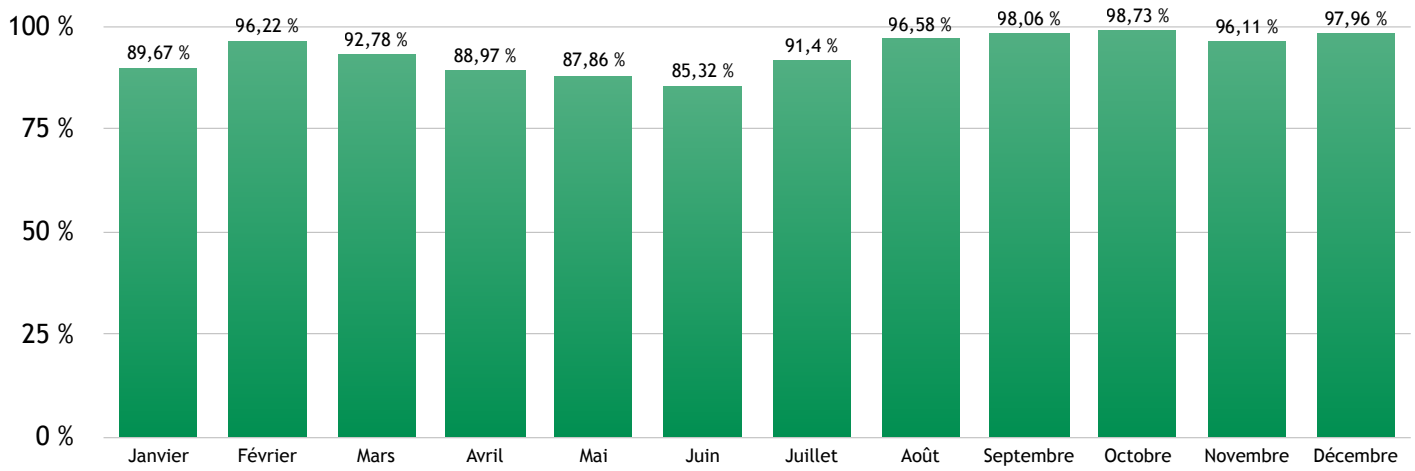
TOP 10 DES PAYS DE CONNEXION

1. France
2. Italie
3. États-Unis
4. Espagne
5. Liban
6. Tunisie
7. Maroc
8. Allemagne
9. Royaume-Uni
10. Brésil

TAUX D'OCCUPATION 84 CHAMBRES

1,83%

Le FEJA affiche un taux d'occupation de **93,29 %** sur l'année **2021** avec une légère baisse de **1,83%** par rapport à **2020**



POINTS FORTS 2021

- Tenue de deux commissions d'attribution hebdomadaires pour une meilleure réactivité dans les admissions.
- Bonne réactivité de l'équipe pour la recherche de partenaires.
- Bonne adaptation de l'équipe notamment des renforts en CDD.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Renforcer la communication interne en poursuivant l'usage des outils mis en place comme le livret d'accueil.
- Développer des partenariats avec les CLLAJ (Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes), les mairies d'arrondissement et les missions locales afin de diversifier nos réseaux pour la collecte des demandes de logement.

ENTRÉES

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En **2021**, le FEJA a accueilli au total **44** nouveaux résidents ▼8 dont l'âge moyen est de **24** ans ▲2 ans. Ils sont majoritairement du sexe féminin ▼1%, étudiants en divers cursus universitaires autres que les CPGE ▲9% de nationalité française ▼6% ou ressortissants hors EU ▲6%.

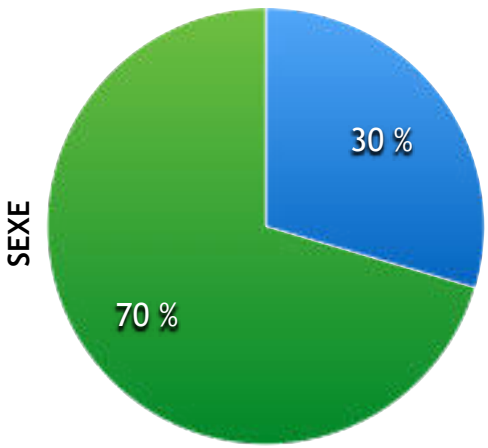
18% ▲1% des étudiants admis au titre de l'année 2021 étaient boursiers.

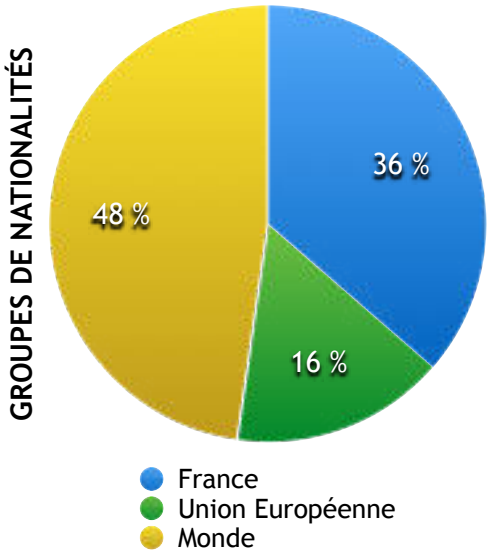
POINTS FORTS 2021

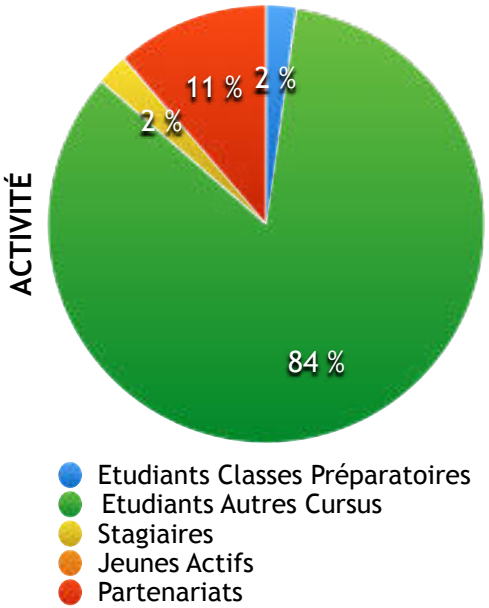
- Maintien de la diversité des nationalités conformément malgré la forte chute de la mobilité internationale conséquemment au contexte sanitaire.
- 3 chambres mises à disposition du CHS Georgette Agutte dans le cadre d'un nouveau partenariat.

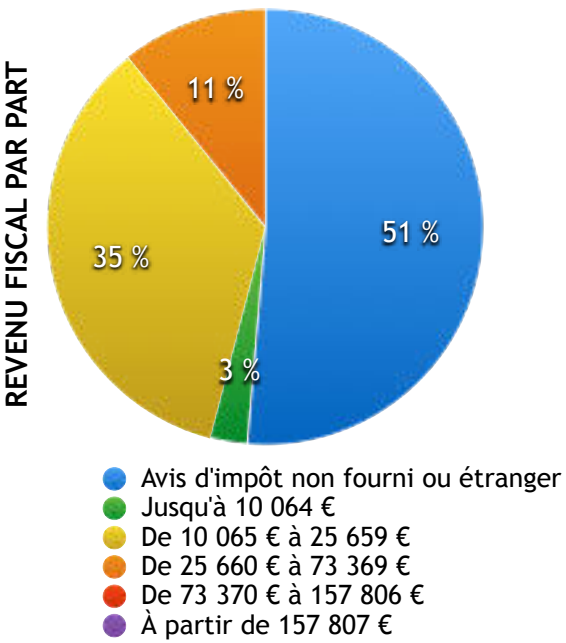
AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Augmenter le nombre d'étudiants boursiers
- Etudier la possibilité de loger des jeunes actifs.







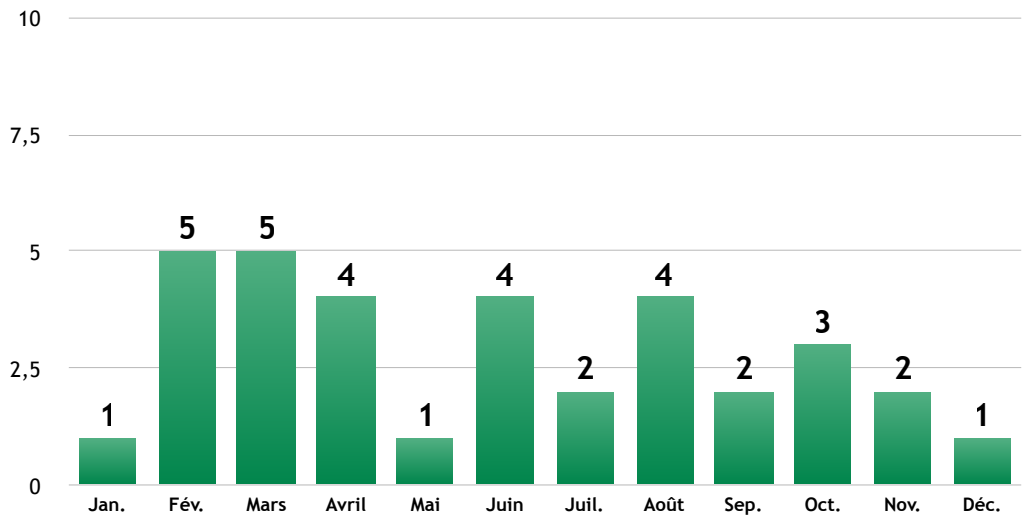


SORTIES

VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu pratiquement tous les mois de l'année **2021.**

Au total **34** résidents ▼25 ont quitté le FEJA pour diverses raisons (fin de contrat, fin de cursus, réorientation ou accès au logement indépendant) ayant permis une rotation à hauteur de 40% ▼30% tout au long de l'année. Ce qui porte la durée moyenne de séjour dans le FEJA à **16 mois** ▲9 mois.



GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

VUE D'ENSEMBLE SUR LES IMPAYÉS DE REDEVANCE

En **2021**, **1** personnes a quitté le FEJA sans s'acquitter de leurs obligations comptables avant leur départ. Au **31 décembre 2021,** aucun résident ne présentait de retard significatif dans le règlement de ses redevances mensuelles. 2 plans d'apurement ont été mis en place et respectés tout au long de l'année.

POINTS FORTS 2021

- Réactivité et bonne gestion des situations pendant les travaux.

AXE D'AMÉLIORATION 2022

- Améliorer la gestion des séjours supérieurs à 3 ans.
- Mise en place d'une bonne méthode préventive de suivi des impayés basée sur la communication et la réactivité avec les résidents.
- Sécuriser, harmoniser et homogénéiser les pratiques et l'activité de gestion locative à travers la poursuite de la mise en place progressive de processus suivis de procédures et de procédés et fédérer l'ensemble des salariés autour du projet de qualité interne.

PRÉSENTS EN 2021 84 CHAMBRES

VUE GLOBALE

En **2021**, **116** personnes ▼15 ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques **73** jeunes filles ▼11 et **43** jeunes hommes ▼5 dont l'âge moyen était de **24** ans ▲2 ans qui ont trouvé un toit en plein coeur du XIVe arrondissement pour un prix mensuel allant de **479** à **501€**. Les tarifs ont été augmentés de ▲0,40% au 1er juillet 2021 par résolution du Comité d'administration de la Société Philanthropique.

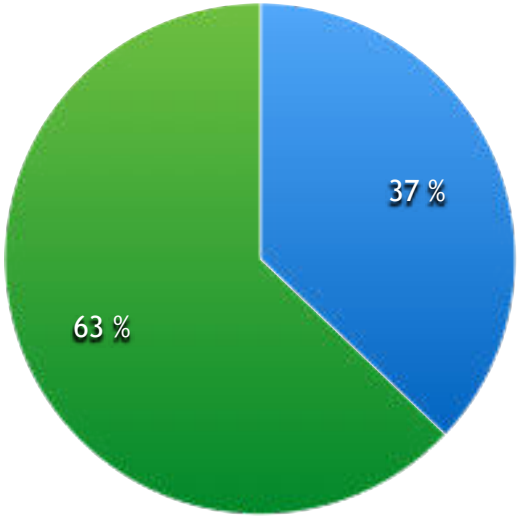
En **2021**, la majorité des résidents était des ressortissants hors UE et suivait divers cursus universitaires scientifiques et littéraires dans les universités parisiennes

PARTENARIATS 2021

- **Apprentis d'Auteuil - Service Oscar Romero : 10** chambres mises à disposition pour l'accueil de mineurs non accompagnés.
- **CHS Georgette Agutte : 3** chambres mises à dispositions pour l'hébergement de femmes vulnérables.
- **Ecole Steiner :** poursuite de la mise à disposition d'une chambre pour une jeune Allemande en Service Civique Européen en France.

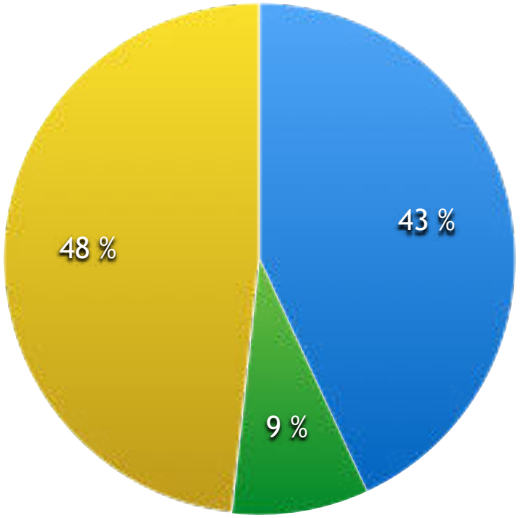
34 PAYS REPRÉSENTÉS ▼2

SEXE



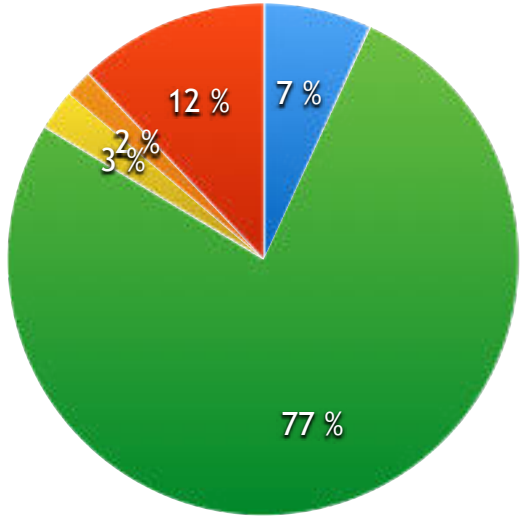
Hommes
Femmes

GROUPES DE NATIONALITÉS



France
Union Européenne
Monde

ACTIVITÉ



Etudiants Classes Préparatoires
Etudiants Autres Cursus
Stagiaires
Jeunes Actifs
Partenariats

ENTRETIEN / MAINTENANCE

PRODUCTION ET ADOUCISSEMENT D'EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

La production d'ECS est assurée par une sous-station (ballons et adoucisseur) pour garantir la rationalisation de la consommation énergétique tout en fournissant un service durable et de qualité aux résidents. La maintenance est assurée par la société CIEC qui procède à l'entretien régulier de l'installation avec analyse semestrielle préventive de légionelles.

VENTILATION MOTORISÉE CONTRÔLÉE (VMC)

Maintenance assurée par la société Proxiserve avec des interventions annuelles.

ASCENSEUR

L'ascenseur a été remplacé en 2021 par l'entreprise KONE. Le FEJA bénéficie d'un an de gratuité pour la maintenance du nouvel appareil.

MOYENS DE SECOURS

Conformément à la règlementation, le FEJA dispose d'un système d'alarme de type 4 dont la maintenance est assurée par la société Eurofeu. Cette dernière assure également la maintenance des BAES (blocs autonomes d'éclairage de sécurité).

EXTINCTEURS, COLONNES SÈCHES ET DÉSENFUMAGE

Maintenance annuelle assurée par la Société Sagex.

VERIFICATIONS REGLEMENTAIRES, BUREAUX DE CONTROLE

Vérification assurée par BUREAU VERITAS concernant l'ascenseur, les installations électriques et les moyens de secours.

POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2021

- Rénovation du hall d'entrée et remplacement porte entrée.
- Creation d'un bureau central pour l'intendant et le technicien de maintenance.
- Vérification de l'ensemble de la robinetterie (contrat SPC).
- Nettoyage de la façade et peinture du mur pignon.
- Remplacement et mise en service de l'ascenseur.
- Mise en place d'un portillon toute hauteur pour l'issue de secours.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Recrutement d'un technicien de maintenance.
- Remplacement des ouvrants du RDC sur jardin.
- Poursuite de la rénovation des salles d'eau partagées.
- Entamer la rénovation des circulations.
- Travailler sur la mutualisation des achats en fournitures hôtelières.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS EN LIEN AVEC LE SERVICE IMMOBILIER DU SIÈGE

Notre programme pluriannuel d'investissements (PPI) prévoyait la réfection du hall d'entrée avec la transformation de l'ancien fumoir en bureau, le remplacement des fenêtres, le nettoyage de la façade, le remplacement de l'ascenseur ainsi que la rénovation de 5 chambres.

Au second semestre 2021, les bureaux et le remplacement de l'ascenseur ont été engagés et réceptionnés en 2022.

En 2021, ce sont le nettoyage de la façade, les travaux de réfection du hall, le remplacement des portes coupe-feu et le câblage informatique qui ont été réceptionnés.

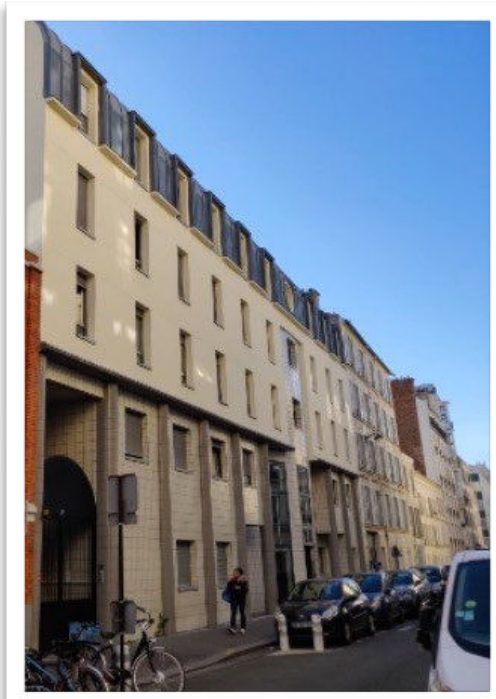
En résumé, le montant envisagé au PPI était de **164 000 €** et nous avons dépensé **75 000 €**, ce qui est cohérent avec nos budgets.

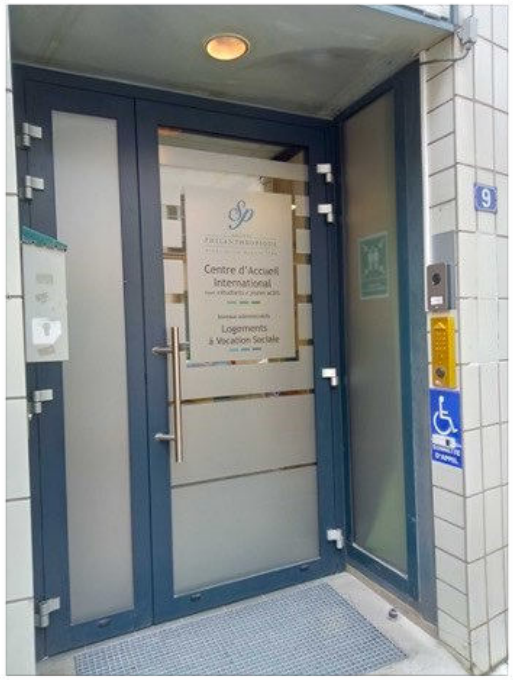
POINTS FORTS 2021

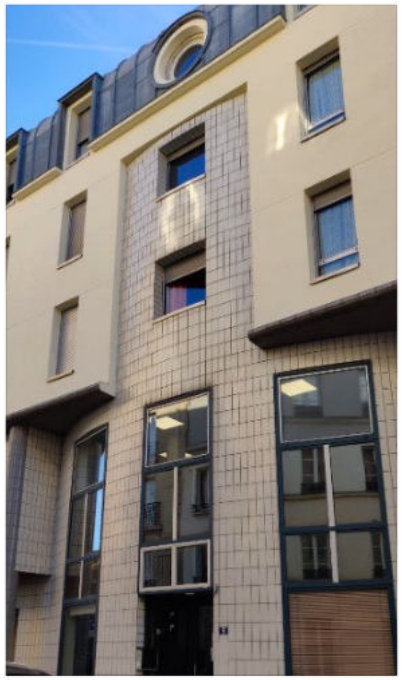
- Finalisation de la rénovation des espaces et des équipements dédiés au public.
- Amélioration du fonctionnement des espaces.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Poursuivre la campagne de rénovation des salles d'eau partagées.







SOCIÉTÉ PHILANTHROPIQUE
Association depuis 1780

Arenberg
foyer d'étudiants et jeunes actifs

Rapport d'activité 2021

Version du
11 avril 2022

Établi par
Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité
Mohammed ABDELALI Coordinateur
Nadia GONZALEZ Intendante

Validé par
Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

LES FAITS MARQUANTS
LE RÉCAP’ 2021

1 Poursuite des efforts pour l’amélioration du taux d’occupation et de la gestion des impayés.

2 Consolidation de l’équipe avec l’arrivée d’un technicien de maintenance et d’un coordinateur.

3 Rénovation des parties communes : remplacement des éclairages et des portes coupe-feu.

4 Création de nouveaux espaces bureaux pour l’installation des services support de l’entité.

PARTIE 3

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

TOUR D'HORIZON

39 PRÉSENTATION DU FEJA

40 CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE

41 L'ÉQUIPE

42 COMMUNICATION, QUALITÉ & JURIDIQUE

43 NOUVEAU SITE INTERNET, LE BILAN 2021

LE BILAN

44 TAUX D'OCCUPATION

45 ENTRÉES

46 SORTIES SÉJOURS & CADRE DE VIE

47 PRÉSENTS EN 2021

48 ENTRETIEN / MAINTENANCE

49 INVESTISSEMENTS

50 COMPTE DE RÉSULTAT

CLÉ DE LECTURE
Les symboles ▲ ⊜ ▼ dans le présent rapport font référence à la variation des valeurs en comparaison avec N-1

PRÉSENTATION DU FEJA

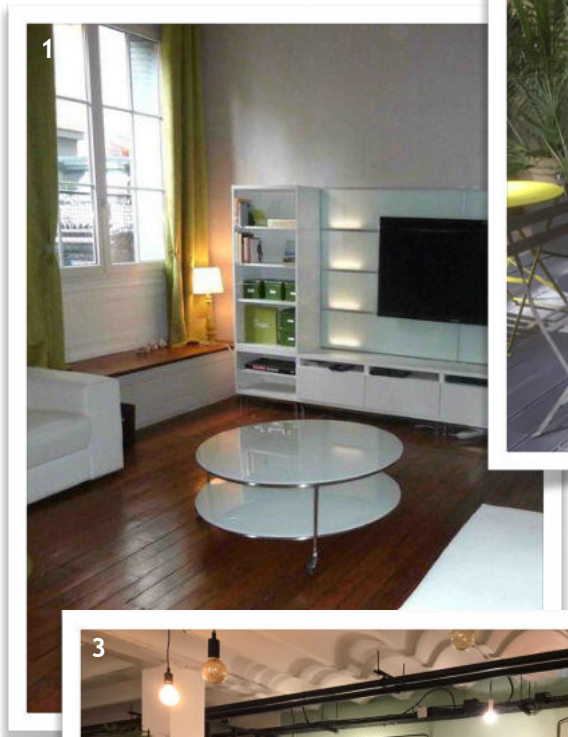
Situé au cœur du XIXe arrondissement de Paris, le Foyer Arenberg répond à sa vocation sociale, dans la tradition historique de sa maison-mère, la Société Philanthropique.

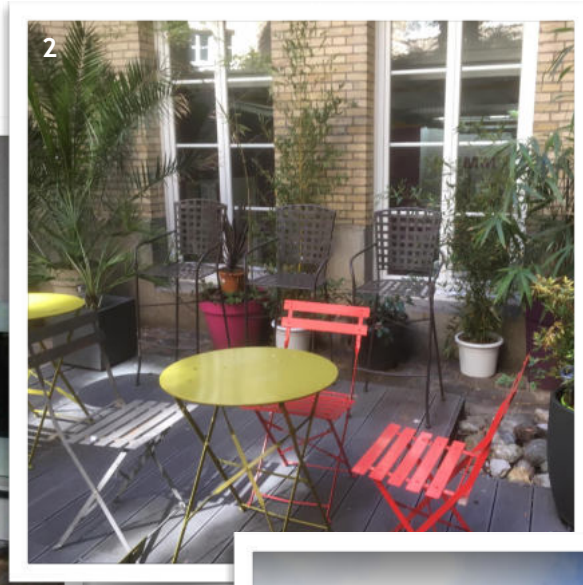
100 chambres réservées aux étudiants pour une première solution de logement, à coût modique, dans un cadre soigné et convivial.

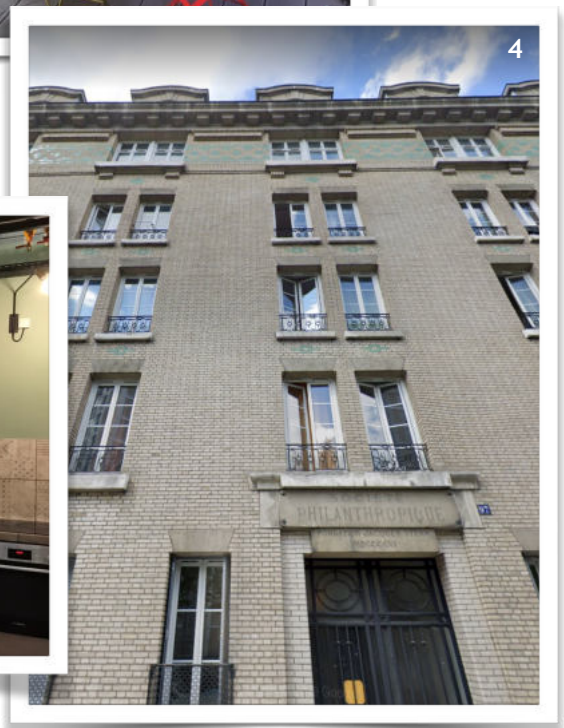
Ce FEJA est ouvert aux nationalités du monde entier : une particularité garante de convivialité, de tolérance et d'échanges culturels.

La philanthropie : une éducation princière

À Ménetou-Salon, dans le département du Cher, la famille d'Arenberg aide les plus démunis au cas par cas, d'une manière plus directe qu'à Paris où les actes de bienfaisance sont généralement anonymes. Dans la capitale, Auguste d'Arenberg succède cependant à sa belle-mère, la comtesse Greffulhe, à la tête de la Société Philanthropique, à la fin du XIXe siècle : il s'occupe d'une maison des étudiants, de dispensaires pour les enfants ou de logements à loyers modérés.







1. Salle télévision. 2. Terrasse.
3. Cuisine collective. 4. Façade rue de Meaux.

Construit en 1904

Dès **1904**, la Société Philanthropique acheta à l'Institut de France un vaste terrain situé rue de Meaux (XIXe), dans le but d'y élever une nouvelle habitation économique ainsi qu'un hôtel meublé. En **1913**, le succès de cette nouvelle oeuvre était consacré et l'on comptait à Paris quatre « Maisons pour Dames et Jeunes Filles ».

1987 : réhabilitation et transformation du foyer pour jeunes étudiantes et notamment celle en étude d'infirmières.

1990 : départ de la congrégation religieuse en charge du suivi du foyer Prince d'Arenberg

Courant 2000 : mise en place de la mixité au sein du foyer.

2016 : mise en place de l'Ad'AP en lien avec les projets des FEJA Paris Sud

2019 : intégration de l'équipe et mise en place d'un pôle dédié au sein de la SP pour la gestion des FEJA.

2020 : rénovation de l'ascenseur, de 6 chambres et de la ventilation de la chaufferie (CPCU).

2021 : rénovation de salles d'eau et de chambres, du hall, reconfiguration des espaces bureaux, remplacement et sécurisation de tous les accès aux espaces communs et notamment la porte d'accès du FEJA.

CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2021 MIS À JOUR LE 29 MARS 2022

100 CHAMBRES

REDEVANCES
323 - 427 €
▲0,40%

8 SALARIÉS
3,75 ETP

440 K€ DE CHARGES
▲8%
460 K€ DE PRODUITS
▼1%

21 K€
DE RÉSULTAT NET
▼64%

54 K€ DE DOTATIONS
AUX AMORTISSEMENTS
DES IMMOBILISATIONS
▼3%

136 PERSONNES
ACCUEILLIES
▼20

43 ADMISSIONS
▼20

DEMANDES
DE LOGEMENT
A VENIR EN 2022

31 NATIONALITÉS
▲3

11 K€ DE DÉPENSES
EN ÉLECTRICITÉ
▲10%

12 K€ DE DÉPENSES
EN EAU
▼8%

53 K€ DE DÉPENSES
EN CHAUFFAGE
▲20%

25 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN
ET DE MAINTENANCE
▼55%

L'ÉQUIPE EN 2021

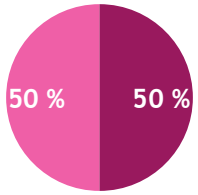
STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2021

3 SALARIÉS DÉDIÉS AU FEJA

5 SALARIÉS SERVICES SUPPORTS

3,75 ETP RÉMUNÉRÉS

AUGMENTATION DE ▲1% DES DÉPENSES LIÉES AU PERSONNEL



FEMMES
HOMMES

SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

En 2021, l'équipe des services support se renforce notamment au niveau administratif, comptable, juridique et qualité. Ceci a permis de toiletter nos contrats de résidence, et de créer des outils de communication innovants.

Flux 2021 des salariés composant la Direction et ses services supports :

- Directrice = 0,10 ETP
- Responsable Entretien Maintenance = 0,10 ETP
- Responsable Juridique & Qualité = 0,10 ETP
- Comptable = 0,10 ETP
- Apprenti Technicien de maintenance = ▼ 0,10 ETP

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AU FEJA

Un équipe dédiée qui se compose d'un intendant, un technicien de maintenance et un agent d'accueil. Le recrutement du technicien de maintenance est difficile. Ceci est très handicapant pour le bon moral de l'équipe.

Flux 2021 des salariés composant l'équipe dédiée au FEJA :

- Intendante ▼ = 1,00 ETP
- Coordinateur NEW ▲ 1,00 ETP
- Employé d'accueil (AM) = 0,75 ETP
- Technicien de maintenance NEW ▲ 0,50 ETP

En terme d'ETP et pour une clarté optimale, nous avons fait le choix de présenter à la fois une photographie des salariés arrêtée au 31/12/2021 (stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2021 (flux).

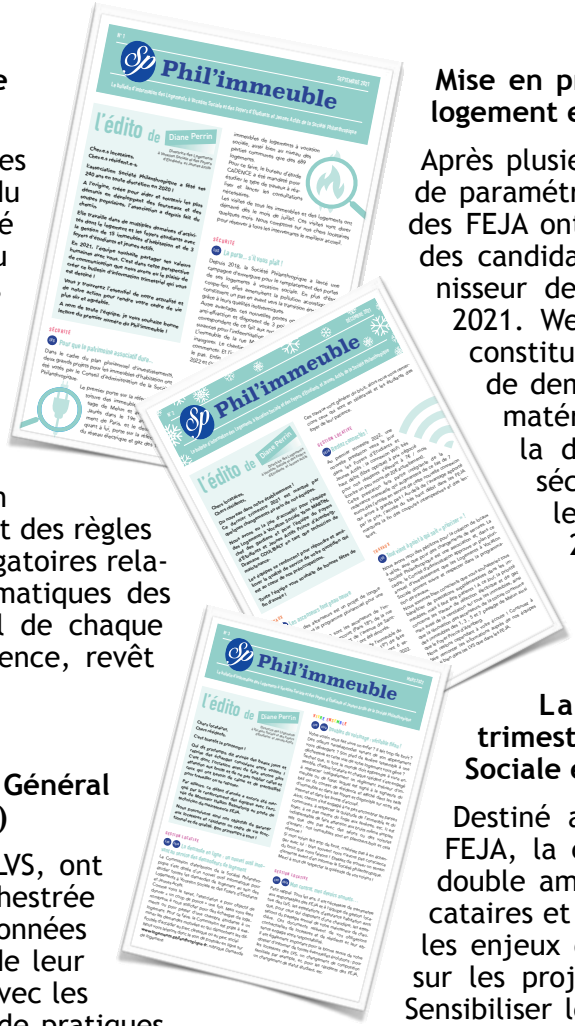
RÉALISATIONS 2021

Lancement des diagnostics en vue de la mise en place du Projet d'Etablissement 2022-2026

Des rencontres ont été organisées entre l'ensemble des salariés et le service Transversalité & Innovation du Siège pour dresser un portrait représentatif de l'activité de l'établissement LVS & FEJA, en vue du lancement du Projet d'Etablissement 2022-2025, en plus des séances de travail régulières entre la directrice et ce service.

Mise à jour du contrat de résidence et de ses annexes obligatoires

Le contrat de résidence en usage dans les 3 FEJA de la Société Philanthropique a été actualisé et mis en conformité au regard des dernières évolutions légales et des règles en vigueur, avec notamment la création d'annexes obligatoires relatives, entre autres, aux données énergétiques et climatiques des FEJA. Autre nouveauté, la remise du livret d'accueil de chaque FEJA au moment de la signature du contrat de résidence, revêt désormais un caractère contractuel.



Clôture de la phase étude de la mise conformité au Règlement européen Général sur la Protection des Données (RGPD)

En 2021, les FEJA, tout comme les LVS, ont entamé et clôturé la phase étude orchestrée par la Déléguée à la Protection des Données de la Société Philanthropique, en vue de leur mise en conformité au RGPD. Interviews avec les différents métiers et professionnels, analyse de pratiques, mise à plat des documents en usage, contrôle des contrats de sous-traitance et rédaction des fiches de traitement, tant d'étapes qui ont permis de dresser un bilan et un plan d'actions dans le but d'atteindre progressivement la conformité à ce règlement européen. Une belle avancée avant même la clôture de cette phase : la nouvelle demande de logement en ligne, le contrat de résidence et le règlement intérieur des 3 FEJA sont d'ores et déjà conformes au RGPD. Nous poursuivons ce travail d'équipe en 2022 !

Mise en production de la plateforme de demande de logement en ligne

Après plusieurs mois d'aléas techniques et de difficultés de paramétrage, les premières commissions d'attribution des FEJA ont pu avoir lieu via le nouvel outil de gestion des candidatures Weasyloc, opéré par CERI, notre fournisseur de logiciel de gestion locative, en septembre 2021. Weasyloc exploite les dossiers de candidatures constitués et déposés sur notre nouvelle plateforme de demande de logement en ligne qui inscrit la dématérialisation de ce volet de notre activité dans la durée et garantit par la même occasion, la sécurité des données à caractère personnel que les demandeurs nous confient dans ce cadre. 2022 devrait voir l'outil se stabiliser durablement pour que les équipes puissent en tirer tous les bénéfices escomptés en termes de fluidité et d'efficacité.

Lancement du Phil'immeuble, bulletin trimestriel d'information des Logements à Vocation Sociale et des Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs

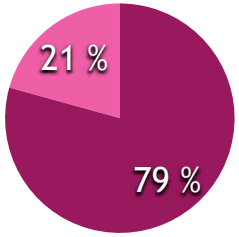
Destiné aux locataires des LVS et aux résidents des FEJA, la création du Phil'immeuble s'inscrit dans une double ambition : informer et sensibiliser. Informer locataires et résidents sur l'actualité de l'établissement et les enjeux de la gestion locative du moment mais aussi sur les projets d'investissement et les travaux à venir. Sensibiliser les publics logés sur les thématiques de sécurité, d'hygiène, d'entretien, de bon voisinage et de respect des règlements intérieurs, garant de la qualité du cadre de vie de chacune et chacun.

Nouveau partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (ADIL)

Voir rubrique « Partenariats » du rapport d'activité 2021 des Logements à Vocation Sociale.

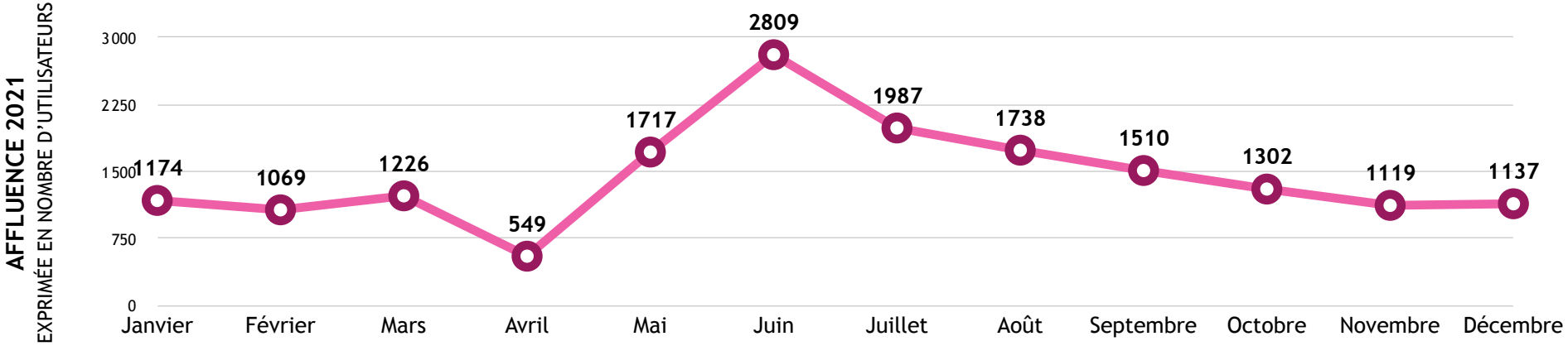
WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2021

16K NOUVEAUX UTILISATEURS



NOUVEAUX UTILISATEURS
UTILISATEURS REVENANTS

CONSULTÉ DEPUIS 131 PAYS



TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

1. Demande de logement NEW
2. Les Feuillantines
3. CAI
4. Immeubles
5. Foyers
6. Arenberg
7. Contact
8. Consultations
9. Réclamations
10. Consultation WiFi Usagers

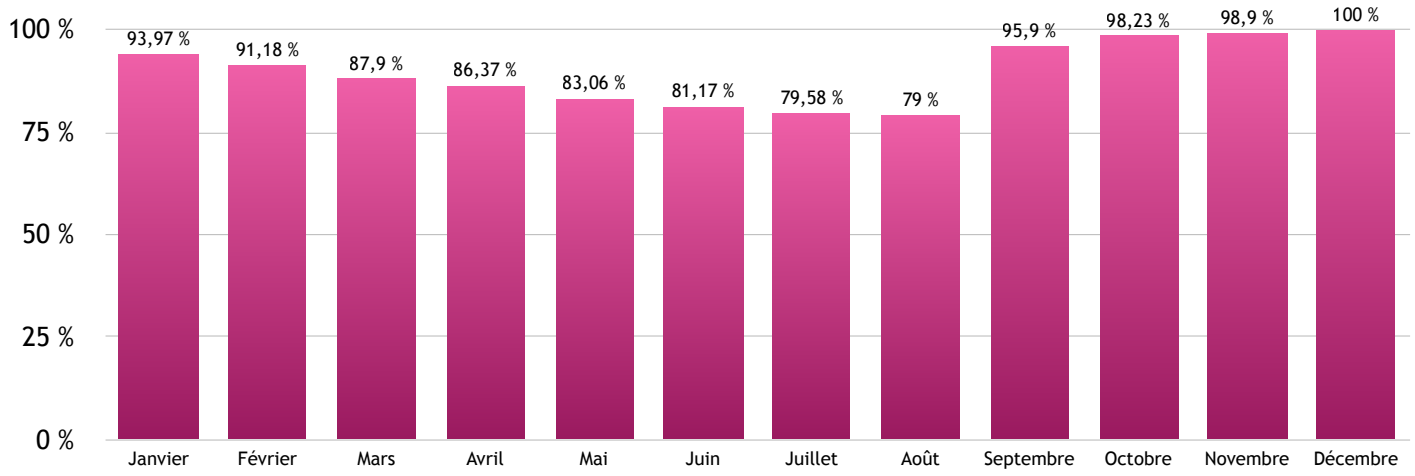
TOP 10 DES PAYS DE CONNEXION

1. France
2. Italie
3. États-Unis
4. Espagne
5. Liban
6. Tunisie
7. Maroc
8. Allemagne
9. Royaume-Uni
10. Brésil

TAUX D'OCCUPATION 100 CHAMBRES

2,33 %

Le FEJA affiche un taux d'occupation de 89**,62 %** sur l'année **2021.** Ce taux est **en baisse de 2,33%** par rapport à **2020.**



POINTS FORTS 2021

- Tenue de deux commissions d'attribution hebdomadaires pour une meilleure réactivité vis-à-vis des candidats.
- Uniformisation des règles d'admission.
- Mise en production de la nouvelle plateforme de demande de logement en ligne commune aux LVS et aux FEJA.
- Mise en place de la gestion des candidatures via l'outil Weasyloc alimenté par la nouvelle plateforme de demande de logement en ligne.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Appropriation et maîtrise des nouveaux outils (demande en ligne, Weasyloc).
- Améliorer la communication avec la création d'une nouvelle vidéo promotionnelle des FEJA en lien avec le Service Communication Externe du Siège.

ENTRÉES 100 CHAMBRES

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En **2021**, le FEJA a accueilli au total **43** nouveaux résidents ▼20 dont l'âge moyen était de **26** ans ▲2 ans. Ils étaient majoritairement du sexe féminin, étudiants en divers cursus universitaires ▲42% non boursiers et ressortissants hors UE ▲1%.

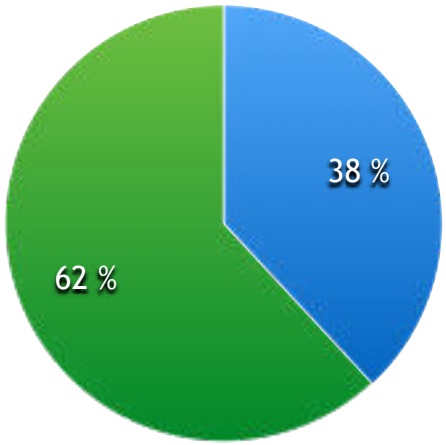
POINTS FORTS 2021

- Plus de 60% de jeunes femmes parmi les nouveaux entrants.
- Augmentation du nombre d'étudiants admis.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

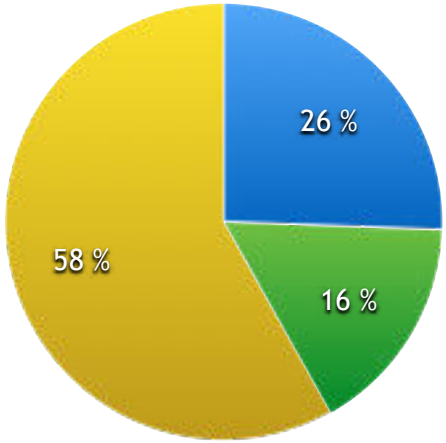
- Mieux communiquer sur le caractère temporaire du logement au FEJA.
- Utiliser de nouveaux outils de communication pour faire connaître l'offre de logement du FEJA (vidéo, etc.).

SEXE



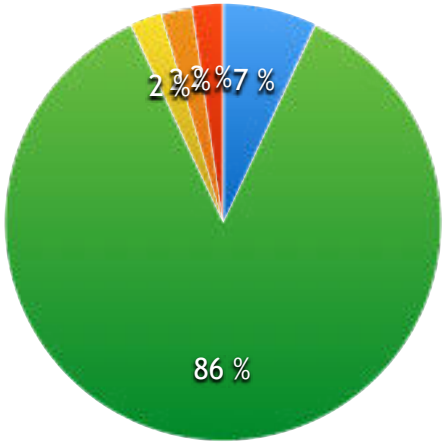
- Hommes
- Femmes

GROUPES DE NATIONALITÉS



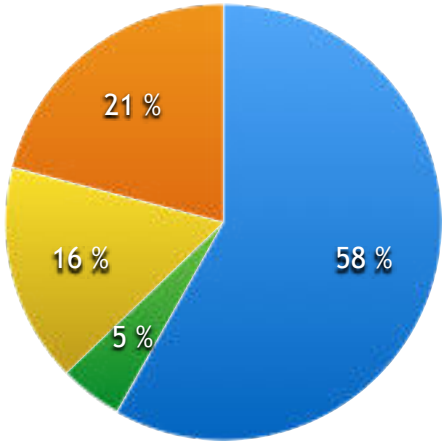
- France
- Union Européenne
- Monde

ACTIVITÉ



- Etudiants Classes Préparatoires
- Etudiants Autres Cursus
- Stagiaires
- Jeunes Actifs
- Partenariat

REVENU FISCAL PAR PART



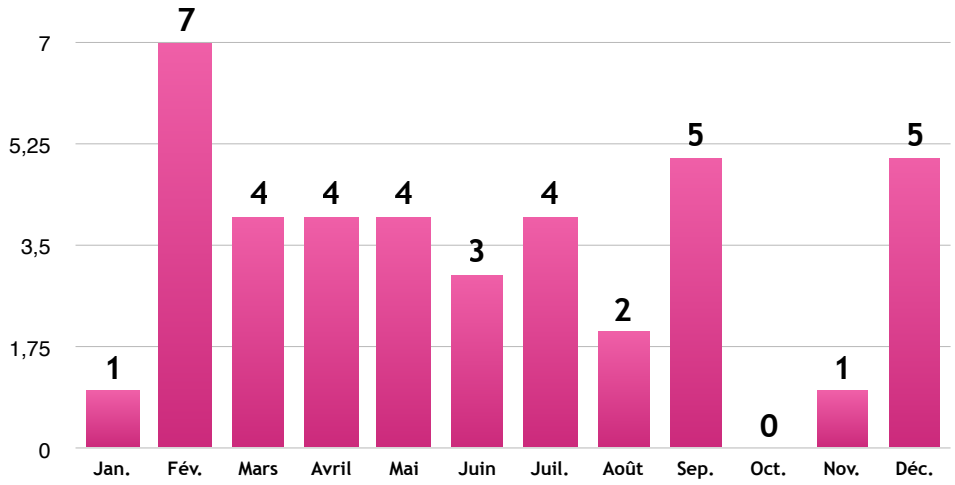
- Avis d'impôt non fourni ou étranger
- Jusqu'à 10 064 €
- De 10 065 € à 25 659 €
- De 25 660 € à 73 369 €
- De 73 370 € à 157 806 €
- À partir de 157 807 €

SORTIES

VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu tous les mois de l'année **2021.**

Au total **39** résidents ▼23% ont quitté le FEJA pour diverses raisons (fin de contrat, fin de cursus, réorientation ou accès au logement indépendant) ayant permis une rotation à hauteur de **39%** ▼23% tout au long de l'année. Ce qui maintien la durée moyenne de séjour dans le FEJA à **19 mois** ▼3 mois.



GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

VUE D'ENSEMBLE SUR LES IMPAYÉS DE REDEVANCE

En **2021**, toutes les personnes ayant quitté le FEJA se sont acquittées de leurs obligations comptables avant leur départ. Au **31 décembre 2021, 1** résident ▼4 présentait un retard de plus de **2** mois dans le règlement de leurs redevances mensuelles.

POINTS FORTS 2021

- Diminution de la durée moyenne de séjour au sein du FEJA de 3 mois.

AXE D'AMÉLIORATION 2022

- Sécuriser, harmoniser et homogénéiser les pratiques et l'activité de gestion locative à travers la poursuite de la mise en place progressive de processus suivis de procédures et de procédés et fédérer l'ensemble des salariés autour du projet de qualité interne.
- Mettre en place des outils de communication afin d'améliorer le bon respect de la vie en collectivité.
- Etre vigilant sur les intrusions : malgré la sécurisation de la seconde porte d'accès ainsi que des fenêtres côté rue, nous déplorons des événements indésirables liés à la sécurité.

PRÉSENTS EN 2021 100 CHAMBRES

VUE GLOBALE

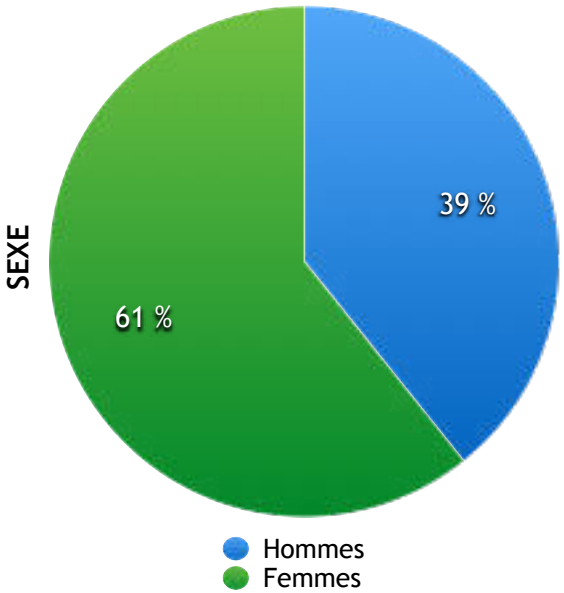
En **2021**, **136** personnes ▼20 ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques **82** jeunes filles ▼11 et **53** jeunes hommes ▼10 dont l'âge moyen étant de **26** ans ▲2 ans qui ont trouvé un toit en plein coeur du XIXe arrondissement pour un prix mensuel allant de **323** à **427** €. Les tarifs ont été augmentés de ▲0,40% au 1er juillet 2021 par résolution du Conseil d'administration de la Société Philanthropique.

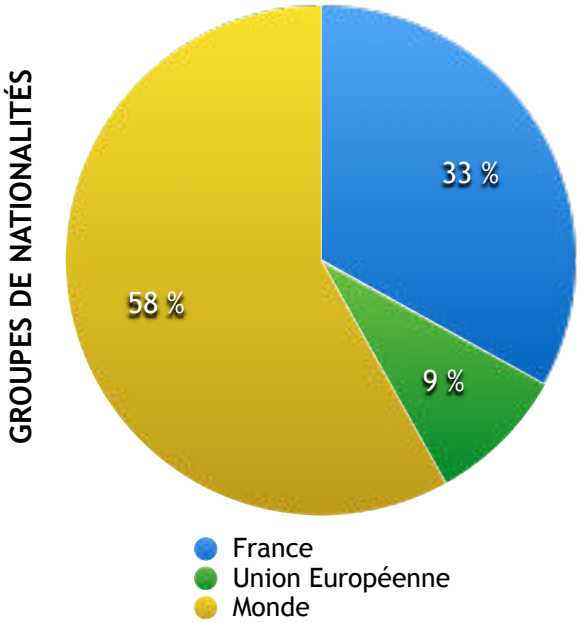
En **2021**, ils ont été **69%** ▲7% à suivre divers cursus universitaires scientifiques et littéraires et **58%** 🟰 de ressortissants hors UE.

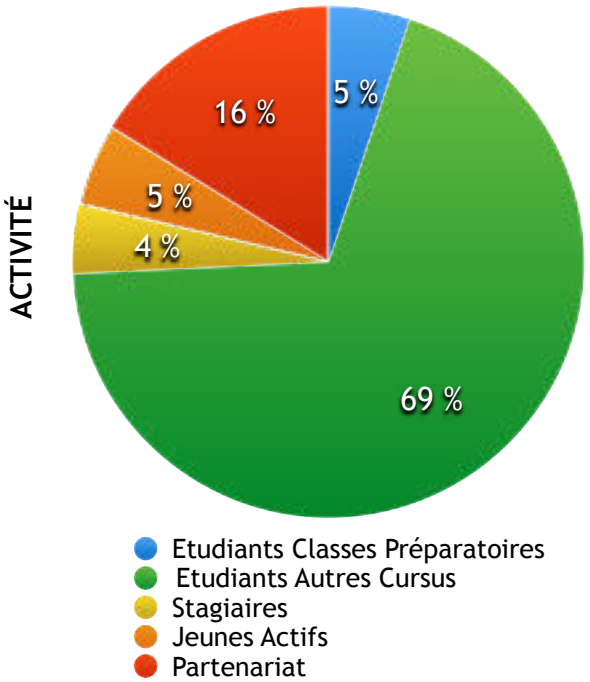
TIERS 2021

Apprentis d'Auteuil - Service Oscar Romero : 7 chambres mises à disposition pour l'accueil de mineurs non accompagnés.
CHS Grogette Agutte : 15 chambres mises à disposition pour l'accueil de femmes vulnérables.

31 PAYS REPRÉSENTÉS ▲3







ENTRETIEN / MAINTENANCE

CHAUFFAGE, INSTALLATIONS D'EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

Maintenance assurée par le prestataire de CPCU, la société Tempeol, avec des interventions qui ne doivent pas être supérieures à 6 semaines.

VENTILATION MOTORISÉE CONTRÔLÉE (VMC)

Maintenance assurée par la société Proxiserve avec des interventions annuelles.

ASCENSEURS

Maintenance mensuelle assurée par la société NSA.

EXTINCTEURS, COLONNES SÈCHES ET DÉSENFUMAGE

Maintenance annuelle assurée par la Société Sagex.

VERIFICATIONS REGLEMENTAIRES, BUREAUX DE CONTROLE

Vérification assurée par l'APAVE concernant les Ascenseurs et les installations électriques.

POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2021

- Embauche d'un ouvrier de maintenance.
- Sécurisation du site par la pose de porte CF sur l'ensemble des locaux à risques du RDC.
- Lancement de l'étude pour la rénovation des toitures.

AXE D'AMÉLIORATION 2022

- Travailler sur la mutualisation des achats en fournitures hôtelières.
- Poursuivre la rénovation de chambres et de salles d'eau.
- Repenser l'espace restauration comme un endroit sûr et convivial.
- Mise en place d'un contrat de vérification sécurité incendie.
- Etudier le remplacement du mobilier de chambre.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS EN LIEN AVEC LE SERVICE IMMOBILIER DU SIÈGE

Notre programme pluriannuel d'investissements (PPI) prévoyait la réfection de la ventilation de la sous station CPCU indispensable pour le bon fonctionnement de la chaufferie, le remplacement de la pompe de relevage, le remplacement des portes des parties communes pour être aux normes en vigueur, la rénovation et réaménagement des bureaux ainsi que la rénovation de 5 chambres et 5 salles d'eau.

Tous les travaux prévus ont été réalisés.

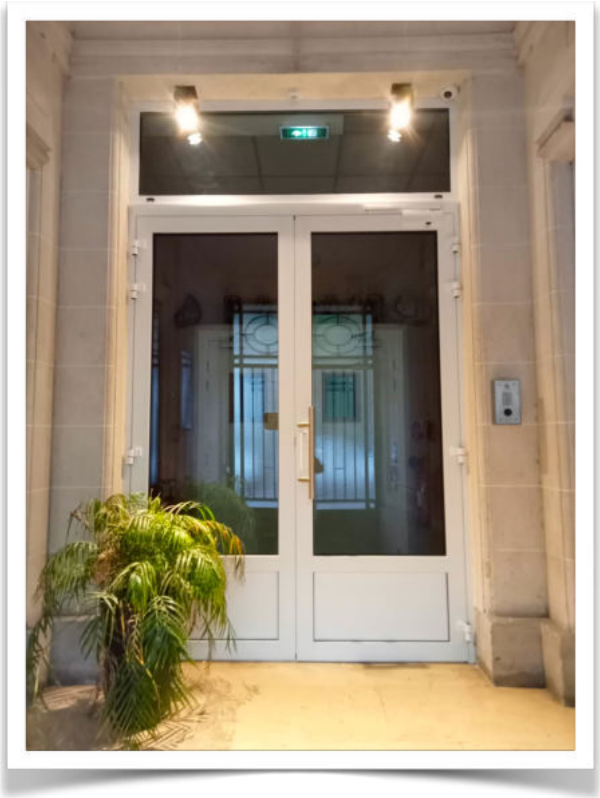
En résumé, le montant envisagé au PPI était de **135 000 €** et nous avons dépensé **116 000 €**, ce qui est cohérent avec nos budgets.

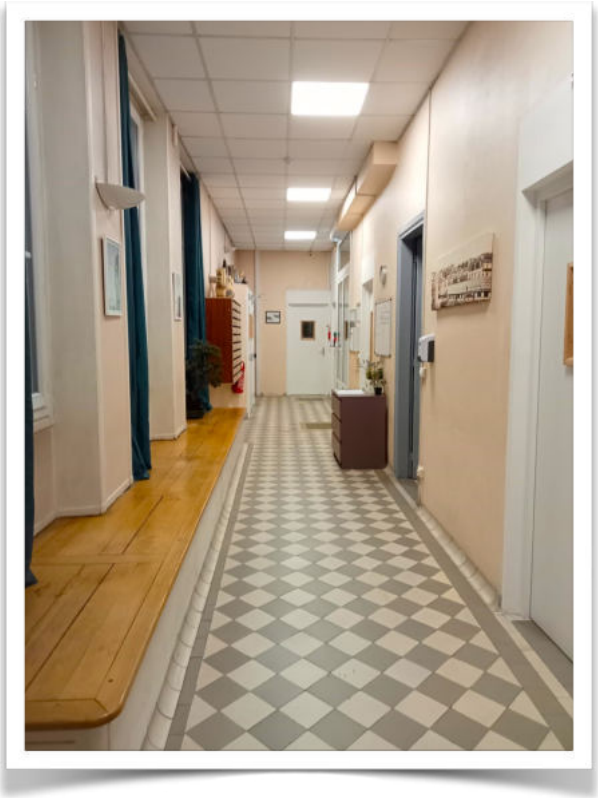
POINTS FORTS 2021

- Lancement des travaux de rénovation de notre patrimoine.

AXE D'AMÉLIORATION 2022

- Poursuivre la campagne de rénovation des salles d'eau.





SOCIÉTÉ PHILANTHROPIQUE

Association depuis 1780

Logements à Vocation Sociale

Rapport d'activité 2021

Version du

11 avril 2022

Établi par

Rémi MANSART Responsable Juridique & Qaulité
Dominique BELLAVOINE Responsable Logements à Vocation Sociale
Amélie LEFIÈVRE Assistante Logements à Vocation Sociale
Stéphane GUÉRIN Responsable Entretien & Maintenance
Aurélie Carole Comptable

Validé par

Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

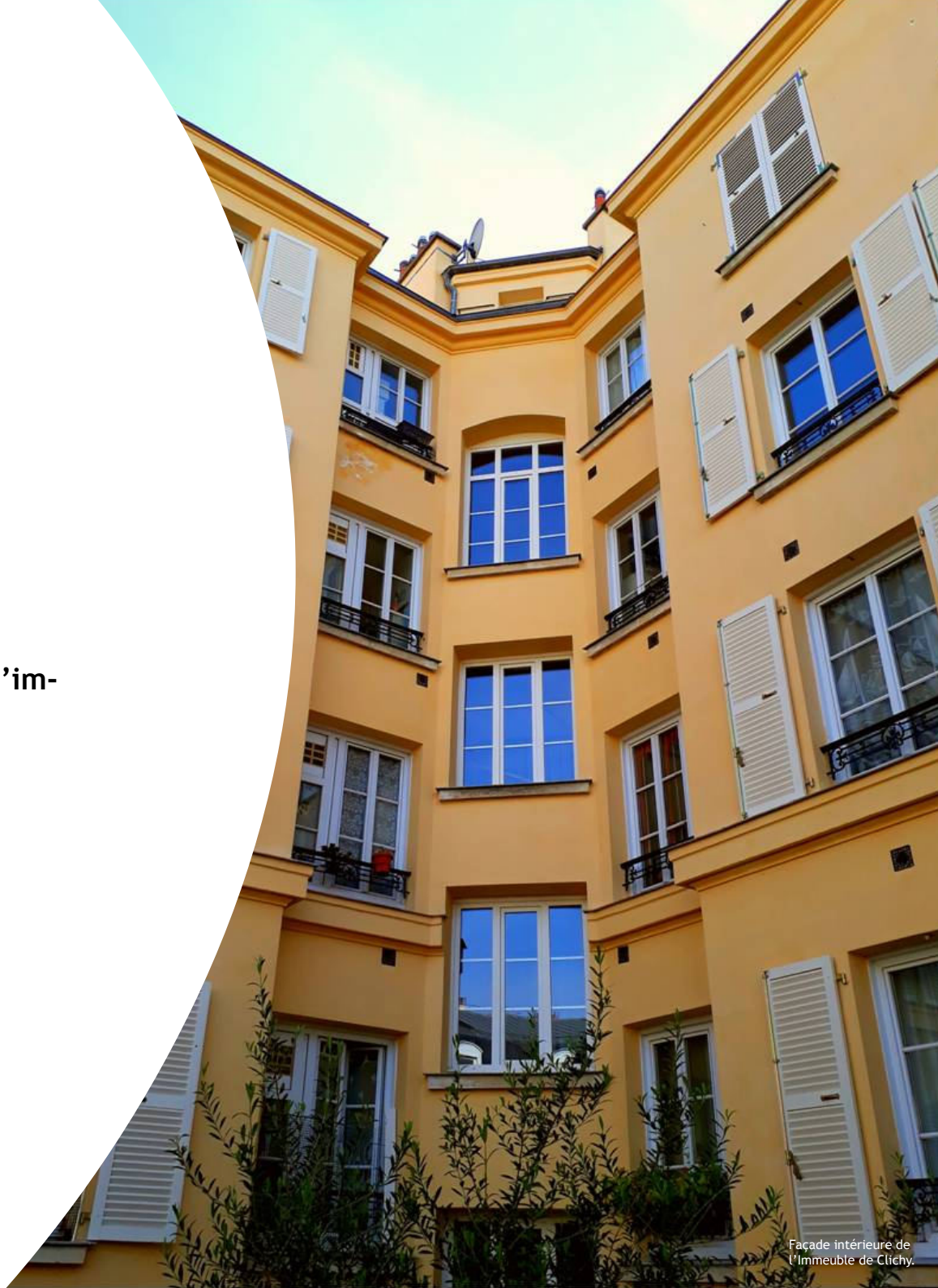
LES FAITS MARQUANTS
LE RÉCAP’ 2021

1 Rénovation des ascenseurs de l’immeuble du Passage de Melun (Paris 19e).

2 Arrivée d’un coordinateur des gardiens d’immeuble.

3 Rénovation de 47 logements.

4 Rénovation de 2 logements de fonction.



Façade intérieure de l’Immeuble de Clichy.

PARTIE 4

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

TOUR D'HORIZON

55 L'ÉDITO 2021

56 CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE

57 LE PATRIMOINE : ÉTAT DES LIEUX 2021

58 UN POINT D'HISTOIRE

59 L'ÉQUIPE

60 VIE LOCATIVE & ORGANISATION DE L'ACCUEIL DES LOCATAIRES

61 TIERS & PARTENARIATS

CLÉ DE LECTURE
Les symboles ▲ = ▼ dans le présent rapport font référence à la variation des valeurs en comparaison avec N-1

LE BILAN

62 DEMANDES DE LOGEMENT

63 TAUX D'OCCUPATION

64 ENTRÉES

65 SORTIES

66 VOLET TECHNIQUE

69 VOLET MAÎTRISE D'OUVRAGE

71 COMPTE DE RÉSULTAT

Ad astra per aspera

Si tous les sentiers mènent à Rome les chemins pour y parvenir ne sont pas tous mêmes. Je n'irai donc pas par quatre chemins pour vous dire que les LVS ont fait en 2021 leur petit bonhomme de chemin…

En chemin, nous pouvons saluer l'arrivée de Yann Martin en tant que chef de secteur - coordinateur des gardiens. Ces derniers, au cœur de nos immeubles, trouveront auprès de lui une nouvelle oreille attentive face aux difficultés de leur métier.

Chemin faisant nous avons créé le Phil'immeuble, bulletin d'information trimestriel destiné aux locataires, aux étudiants et aux jeunes actifs, pour mieux les sensibiliser et les responsabiliser dans leur vie locative.

A mi-chemin, nous avons mis en place un comité de suivi des logements indécents afin d'assainir le parc locatif, « Loi 48 » y comprise.

Nous avons eu aussi nos chemins de croix avec la CAF et la révision annuelle des loyers et avec le module de gestion des charges locatives. Mais maintenant que notre Directrice nous a montré la voie du chemin de faire, ne retombons pas dans nos chemins de traverse et ne nous arrêtons pas en si bon chemin.

Dominique BELLAVOINE
Responsable LVS

CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2021 MIS À JOUR LE 11 AVRIL 2022

15 IMMEUBLES
690 LOGEMENTS
=
9 COMMERCES

LOYERS
282 € - 1256 €
▲0,20 %

20 SALARIÉS *DONT*
11 GARDIEN•NE•S
16,69 ETP

3,3 M€ DE CHARGES
▲2%
4,1 M€ DE PRODUITS
▼0,43 %

775 K€
DE RÉSULTAT NET
▼10%

992 K€ DE DOTATIONS
AUX AMORTISSEMENTS
DES IMMOBILISATIONS
▼5,20%

50% DE FEMMES
SEULES ADMISES
PROJET ASSOCIATIF

37% DE BÉNÉFICIAIRES
APL/ALS

45 ENTRÉES
▲10

527 DEMANDES
DE LOGEMENT
▼6%

35 NATIONALITÉS
▲1

34 K€ DE DÉPENSES
EN ÉLECTRICITÉ
▼21%

211 K€ DE DÉPENSES
EN EAU
▼3%

289 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN
ET DE MAINTENANCE
▲36%

LE PATRIMOINE : ÉTAT DES LIEUX EN 2021

15 IMMEUBLES
690 LOGEMENTS
=
9 COMMERCES

*dont **6** immeubles intégralement conventionnés.*

*dont **351** logements conventionnés.*

33 LOGEMENTS EN BAIL CLASSIQUE RÉNOVÉS
▲9

57

1948

71 LOGEMENTS DONT LES BAUX SONT SOUMIS À LA LOI 48
▼9
DONT 2 ATELIERS
& 6 BAUX « SOREL » ▼1

avec des aides publiques de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), service de l'Etat.
Engagement énergétique sur ces logements.

8 LOGEMENTS RÉHABILITÉS
▼3

POINTS FORTS 2021

- Un parc diversifié du studio au F4.
- La situation géographique.
- Une politique associative pour les investissements.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Mise en conformité des baux soumis à la loi du 1er septembre 1948.
- Poursuivre le programme pluriannuel d'investissement (PPI) 2019-2024.

UN POINT D'HISTOIRE

Immeuble Madame à Paris 6e
Cet immeuble a été construit en 1889 et donné en 1937 par les sœurs Firmin-Didot, pour y loger les demoiselles à faibles revenus. Restructuration en 1996/1997. Réfection de la toiture en 2016.

Immeuble Ambroise Paré à Paris 10e
La donation de ce terrain a lieu en 1889 par la famille CHENU pour y installer un fourneau et un dispensaire qui s'appelle Fondation Marguerite. Suppression du fourneau en 1924. Construction de l'immeuble en 1926 avec les fonds de la Fondation Oriol.

Immeuble Saint Mandé à Paris 12e
Le terrain d'implantation de l'immeuble est acquis en 1890 et la construction est réalisée en 1891 avec les fonds propres de la Société Philanthropique.

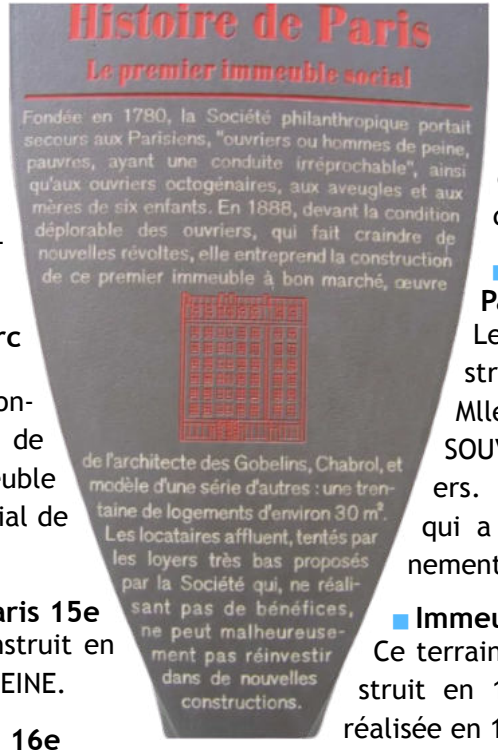
Immeuble Jeanne d'Arc à Paris 13e
Le terrain est acheté et construit en 1889 par le biais de dons de M. HEINE. Cet immeuble est le premier logement social de Paris.

Immeuble Grenelle à Paris 15e
Le terrain est acquis et construit en 1889 grâce aux dons de M. HEINE.

Immeuble Murat à Paris 16e
L'acquisition de cet immeuble se concrétise en 1937 avec les fonds propres et avec l'aide de la famille BRINCARD, pour loger des jeunes femmes veuves ou célibataires de 40 à 60 ans avec une priorité pour les employées de banque du Crédit Lyonnais. Réhabilitation en 1996/1997 avec conventionnement des logements.

Immeuble Championnet à Paris 18e
L'immeuble est acquis en 2002 pour installer le Centre Médico-Psychologique (CMP) au rez-de-chaussée avec les legs de M. de VAUFRELAND.

Immeuble Clignancourt à Paris 18e
Les legs de la famille DIJEON ont permis l'acquisition du terrain en 1897/1898.



Immeuble Hautpoul à Paris 19e
Cet immeuble a été construit en 1895 avec les fonds propres de la Société Philanthropique.

Immeuble Jean Jaurès à Paris 19e
Le terrain a été acheté et construit en 1906 avec les dons de Mlle SAMAIA (au nom de Mme SOUVESTRE) pour loger les ouvriers. Réhabilitation en 1983/1984 qui a fait l'objet d'un conventionnement ANAH.

Immeuble Melun à Paris 19e
Ce terrain a été acheté en 1903 et construit en 1905. Une surélévation a été réalisée en 1929.
Rénovation complète en 1993-1995 qui a fait l'objet d'un conventionnement ANAH.

Immeuble Pixerécourt à Paris 20e
L'immeuble a été construit en 1929 avec les fonds provenant de legs de Madame SPIERS. L'immeuble a eu le nom de SIERS et STERNE.

Immeuble Carnot à Boulogne-Billancourt
Création de la Fondation Pomar en 1927 afin de bâtir des habitations économiques. En 1943, les bâtiments sont endommagés et reconstruit en 1946. En 1930, la Fondation est dissoute et les avoirs sont dévolus à la Société Philanthropique.

Immeuble Joseph Gaillard à Vincennes
Ces immeubles de logements ont été construits en 1910 par M. STERN et racheté par la Société Philanthropique en 1949. En 2011, le ravalement de l'immeuble a été effectué, et 77 logements ont fait l'objet d'un conventionnement ANAH.

Immeuble Alsace à Clichy-sur-Seine :
En 1893, M. GOÜIN a effectué une donation d'un terrain afin de bâtir des habitations économiques. En 1996/1997, la réhabilitation des deux immeubles a été effectuée, et a fait l'objet d'un conventionnement ANAH. En 2015, création de 6 logements dont 2 réservés aux personnes à mobilité réduite.

L'ÉQUIPE EN 2021

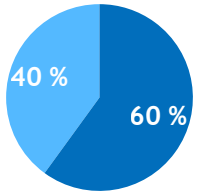
STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2021

11 GARDIEN•NE•S
9,19 ETP

9 ADMINISTRATIF•VE•S
7,50 ETP

16,69 ETP
RÉMUNÉRÉS
AU TOTAL

AUGMENTATION DE
▲7% DES DÉPENSES
LIÉES AU PERSONNEL



FEMMES
HOMMES

SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

L'année **2021** a été marquée par la poursuite de la mise en place de la nouvelle organisation LVS et FEJA impliquant le renforcement des **services supports de la Direction** avec la **création** d'un nouveau poste polyvalent axé sur les aspects juridique, communication et qualité, et l'accueil d'un contrat d'apprentissage en ressources humaines, pour porter à **5** le nombre de salariés exerçant de manière transverse leurs missions à l'échelle des FEJA et des LVS :

- Directrice 0,70 ETP
- Responsable Entretien Maintenance 0,70 ETP
- Responsable Juridique & Qualité 0,70 ETP
- Comptable 0,70 ETP
- Apprentie Technicien 0,70 ETP

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AUX LVS

- Responsable Logements à Vocation Sociale 1,00 ETP
- Assistante Logements à Vocation Sociale 1,00 ETP
- 11 gardien•ne•s 9,90 ETP
- Apprentie Ressources humaines 1,00 ETP
- Coordinateur des gardiens NEW 1,00 ETP

2 CONVENTIONS COLLECTIVES APPLICABLES

- **Les administratifs :** Convention Collective Nationale des établissements privés d'hospitalisation, de soins, de cure et de garde à but non lucratif du 31 octobre 1951.
- **Les gardien•ne•s :** Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles du 27 avril 2009.

VIE LOCATIVE & ACCUEIL DES LOCATAIRES

CONFLITS ENTRE LOCATAIRES & CONFLITS ENTRE LOCATAIRES ET GARDIEN•NE•S

Beaucoup de temps et d'énergie sont consacrés à trouver des solutions à des conflits de voisinage entre locataires. Cela peut être déclenché à cause de troubles sonores, à cause d'un dégât des eaux, etc.... Il existe également les conflits entre locataires et gardien•ne•s. Cela est dû soit à cause d'un problème de compréhension, ou de consignes données pour maintenir un immeuble où il fait bon vivre.

POINTS FORTS 2021

- Une équipe à l'écoute qui intervient dans les meilleurs délais.
- Des gardien(ne)s réactifs.
- Actualisation du livret d'accueil.
- Arrivée du chef des gardiens d'immeuble.
- Création du Phil'immeuble, bulletin d'information consacré aux locataires et aux résidents.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Développer des outils juridiques et des processus de fonctionnement.
- Actualisation des baux conformément aux dernières nouveautés législatives.

ORGANISATION DE L'ACCUEIL DES LOCATAIRES

L'installation et la réorganisation de l'équipe, nous a conduits à mettre en place une procédure sur la gestion des flux :

ACCUEIL TÉLÉPHONIQUE

Le standard est ouvert tous les matins de 9h à 12h30. Le nombre d'appels varie en fonction des jours et des périodes dans le mois (quittances, charges, ...).

ACCUEIL PHYSIQUE

Une permanence est ouverte tous les mardis pour les locataires et les demandeurs de logement qui viennent en nombre (en moyenne 9 personnes par permanence).

ACCUEIL NUMÉRIQUE

409
COURRIERS ENVOYÉS

En plus des permanences physiques et téléphoniques, nous sommes également beaucoup sollicités par nos locataires par courrier et par mail, auxquels nous tentons de répondre dans les plus brefs délais.

POINTS FORTS 2021

- Bonne humeur et patience de l'équipe avec les locataires et les demandeurs de logement.
- Mise en place d'un outil de communication auprès des locataires, le Phil'Immeuble.
- Développement d'un partenariat avec l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) dans la perspective de mettre en place des permanences dédiées aux locataires dès 2022.
- Mise en place d'un standard téléphonique centralisé pour l'ensemble de l'entité via l'organisme Agaphone.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Mettre en place un standard téléphonique centralisé pour l'ensemble de l'entité.
- Développer des outils permettant un parcours résidentiel notamment pour les personnes en perte d'autonomie (1ère expérimentation avec l'EHPAD Zemgor).
- Développer un accompagnement social afin d'assurer aux locataires une aide et pour la gestion locative une sécurisation de l'activité (impayés).
- Exploitation effective la demande en ligne : le démarrage date de décembre !

TIERS & PARTENARIATS

PARTENARIATS AVEC LES SERVICES DE L'ÉTAT

Depuis 1998 à ce jour, dès la libération de logements, il est étudié la décence (normes d'habitabilité) et le gain énergétique relatifs au logement. Selon la grille d'évaluation réalisée par une assistance à maîtrise d'ouvrage (Citémétrie), il est proposé un conventionnement du logement à un loyer social ou intermédiaire en contrepartie de financement de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), dispositif appelé (Habiter Mieux).

PARTENARIATS DANS LE CADRE DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Certains locataires sont sous tutelle, curatelle ou encore ont des accompagnements type ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement). Les organismes sont :

- Association tutélaire du Val de Marne.
- Groupe d'aide à la gestion.
- MOUILLAUD Aurélie.
- Service protection juridique.
- Service protection juridique aux majeurs.

En 2021, nous avons également développé un partenariat en interne avec le CHRS, le CHS et la MME pour loger des personnes prêtes à la sortie de ces dispositifs. Dans ce cadre, 3 femmes ont bénéficié d'un logement autonome. Premiers pas vers l'autonomie.

PARTENARIATS DANS LE CADRE DES ATTRIBUTIONS

Afin de développer nos réseaux pour diversifier le public des demandeurs de logement, nous avons développé des liens avec 2 associations :

- FORJA de la Fodation OVE
- Association Pierre Claver

En 2021, nous avons eu peu de contact. A relancer en 2022 auprès des institutionnels du logement. Ceci sera l'occasion de présenter le nouvel outil « Demande en ligne ».

TIERS

Après 7 ans de partenariat avec la Fondation d'Auteuil notamment le service Oscar Romero, il a été décidé de concentrer l'activité de mise à disposition de logements uniquement sur les 3 FEJA et ainsi de mettre fin à ce dernier sur les LVS.

PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL 75)

Acteur majeur de l'information et du conseil sur les questions relatives à l'habitat à l'échelle territoriale prévu par le Code de la construction et de l'habitation, l'ADIL assure un service de proximité notamment en direction des publics fragilisés et des professionnels du logement. Dans ce cadre, l'ADIL a pour mission de nous appuyer sur les thématiques juridiques liées à notre activité et de tenir des permanences trimestrielles destinées à nos locataires.

POINTS FORTS 2021

- Transversalité, développement interne.
- Partenariat avec l'ADIL.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Mettre en place un accompagnement social dédié aux locataires.
- Encourager le partenariat avec l'ANAH notamment pour développer les logements conventionnés.
- Mise en place de permanence d'information aux locataires dans le cadre du partenariat avec l'ADIL de Paris.

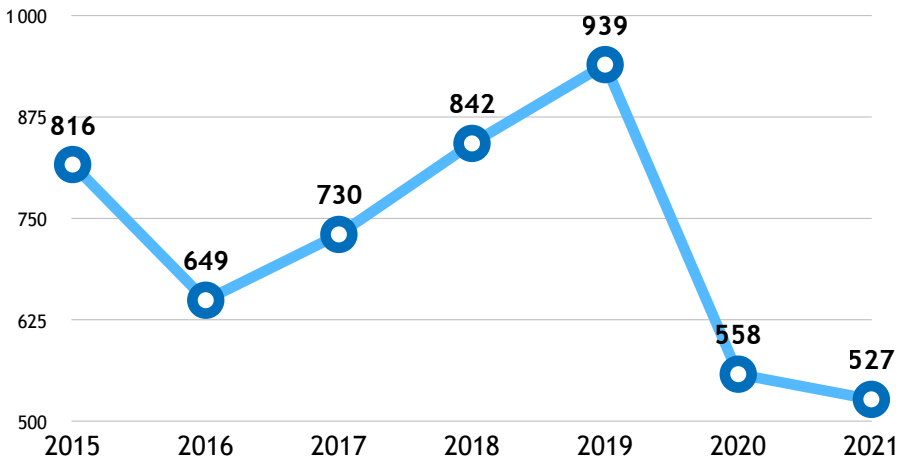
DEMANDES DE LOGEMENT

527
DEMANDES DE LOGEMENT
▼6%

En **2020**, nous avons reçu **527** demandes de logement soit ▼6% par rapport à l'année précédente. Il est à noter que le nombre de demandes de logement a été impacté par les circonstances exceptionnelles dues au contexte sanitaire et à la dématérialisation induite par la demande de logement en ligne. Afin de mieux se faire connaitre, nous avons travaillé sur une vidéo pour 2022.

Page d'accueil de la plateforme de demande de logement en ligne de la Société Philanthropique, commune aux LVS et FEJA.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENT



POINTS FORTS 2021

- **Simplicité administrative** par rapport au logement social au niveau de la gestion de la demande (un simple formulaire à remplir accompagné d'une lettre de motivation).
- N'étant pas du logement social, il n'est pas nécessaire d'avoir le formalisme imposé par le Code de la Construction et de l'Attribution (CCH). Exemple : absence d'obligation d'envoi de courrier de relance tous les ans aux demandeurs.
- Entrée en service de la demande de logement en ligne.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

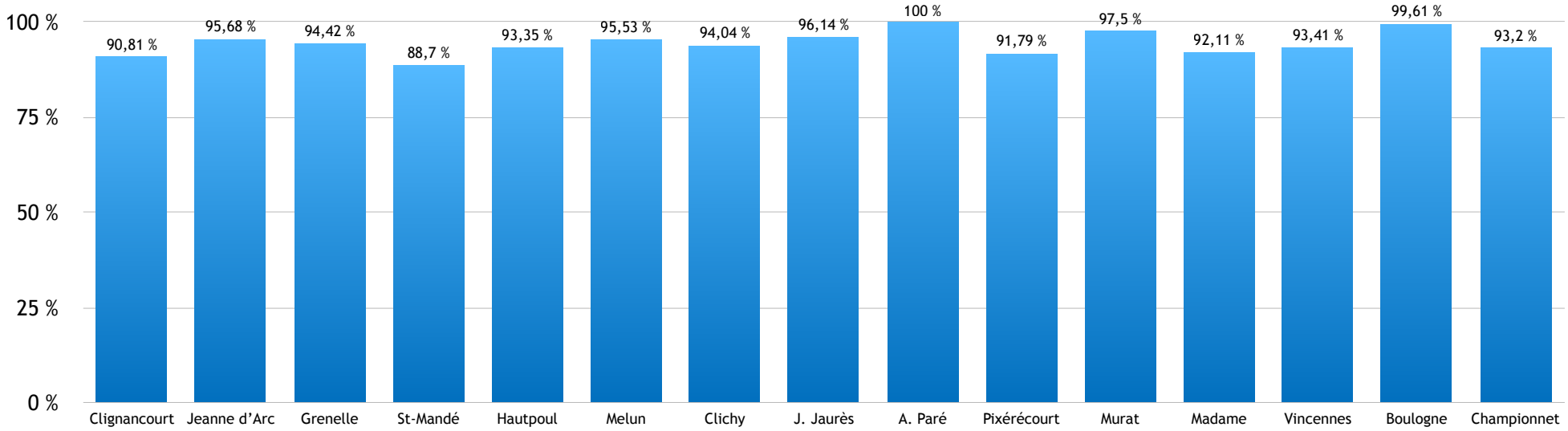
- Exploitation effective de la demande de logement
- Développer des réseaux de communication.
- Mettre en place une charte de peuplement permettant de communiquer de façon claire et simple auprès des structures extérieures et intérieures à la Société Philanthropique, conformément à notre Projet d'établissement qui doit voir le jour en 2022.

TAUX D'OCCUPATION

93,79%
▼0,87%

En **2021**, le taux d'occupation global de notre parc de logements s'élevait à **93,79%,** soit une légère baisse de ▼0,87% par rapport à celui enregistré en **2020.**

Le graphique ci-dessous indique le taux d'occupation de chaque immeuble, la variation de celui-ci par rapport à N-1 et le nombre de logements pour une vue d'ensemble reflétant notre activité avec précision et clarté.



Immeuble	Logements	Commerces	Variation
Clignancourt	37		▼2,83%
Jeanne d'Arc	35	2	▼1,74%
Grenelle	45		▲3,25%
St-Mandé	54		▼2,88%
Hautpoul	53		▼4,04%
Melun	74	1	▼1,01%
Clichy	68		▲1,46%
J. Jaurès	50	2	▲0,25%
A. Paré	15	1	=
Pixérécourt	60	1	▼1,47%
Murat	27	1	▲3,58%
Madame	27		▼4,92%
Vincennes	110		▼1,07%
Boulogne	22	1	▲4,79%
Championnet	11		▼1,54%

259 BÉNÉFICIAIRES APL / ALS
▲6

ENTRÉES

45
NOUVELLES LOCATIONS
▲10

En **2021**, les membres de la Commission d'attribution se sont réunis au rythme de **toutes les 4 semaines** et **103 dossiers** ▲100% ont été étudiés soit **10** commissions ▲3 dans l'année. Pour rappel, la Commission se compose de **2** Administrateurs, de la Conseillère du Président, et de deux salariés des Logements à Vocation Sociale. Un outil permet d'étudier chaque demande sur la base des ressources, de la composition familiale, du motif de la demande, du reste à vivre et du logement actuel du demandeur.

PROFIL DES ENTRANTS

Sur les **45** appartements reloués, on peut compter **2** chambres, **15** studios, **20** appartements de **2** pièces et **9** appartements de **3** pièces. L'âge moyen des nouveaux locataires était de **42** ans ▲5 ans avec un revenu moyen de **1 691 €** ▲23 €

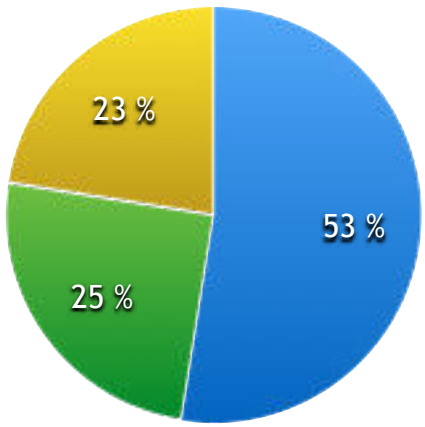
POINTS FORTS 2021

- Décision collégiale d'attribution.
- Garantie du respect de la politique de l'association.
- Disposer d'un logiciel adapté pour l'étude des candidatures.
- Amélioration sur le nombre de ménage en impayé de plus de 3 mois.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

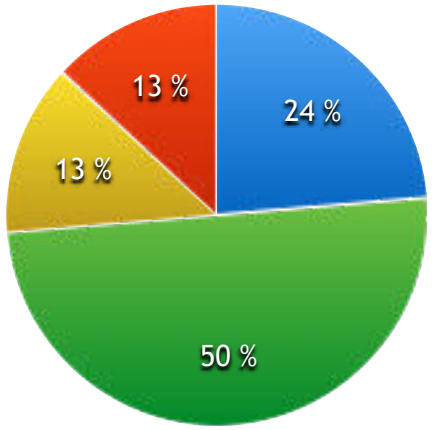
- Création d'un charte de peuplement.
- Révision du règlement de la commission d'attribution logement.

COMPOSITION DES MÉNAGES



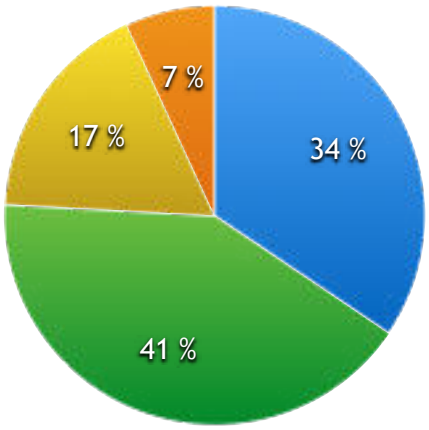
- Femmes seules
- Hommes seuls
- Couples

SITUATION FAMILIALE



- Marié(e)
- Célibataire
- Veuf(ve)
- Divorcé(e)
- Séparé(e)
- Vivant maritalement

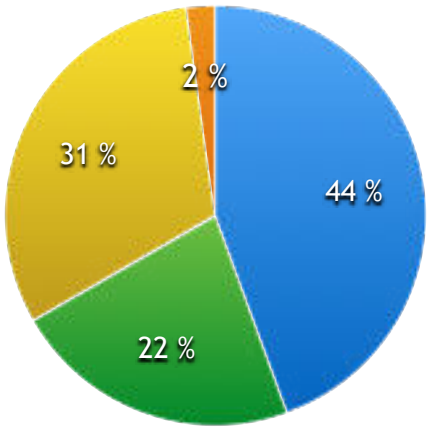
REVENUS MENSUELS NETS DU FOYER



- ≤ SMIC*
- ≤ SMIC x1,5
- ≤ SMIC x2
- > SMIC x2

** SMIC NET 2021 = 1269 €*

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DU FOYER



- Avis d'impôt non fourni ou étranger
- Jusqu'à 10 064 €*
- De 10 065 € à 25 659 €
- De 25 660 € à 73 369 €
- De 73 370 € à 157 806 €
- À partir de 157 807 €

SORTIES

43

DÉPARTS

▲1

dont 8 locataires avec un bail soumis à la loi de 48

PROFIL DES LOCATAIRES SORTANTS

En **2021**, nous avons eu **43 départs** ▲1. Ces départs sont dus en grande partie, à la fin du partenariat avec la Fondation d'Auteuil et au travail sur les locataires soumis à la Loi 48. Pour finir, nous avons constaté avoir été pour beaucoup un tremplin pour retrouver une vie stable.

En **2021**, les locataires ayant donné un congé ou étant décédés sont restés en moyenne **25 ans** ⊖ au sein des Logements à Vocation Sociale de la Société Philanthropique.

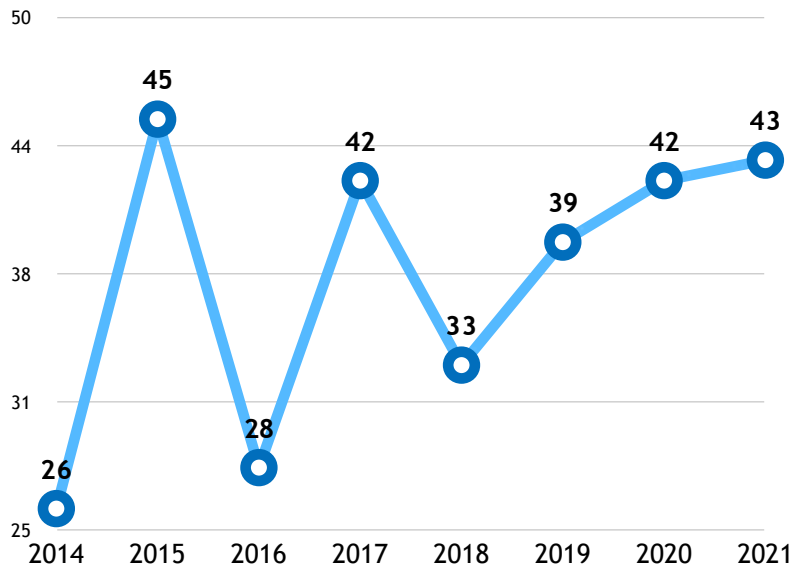
POINTS FORTS 2021

- Mise en place d'un comité de suivi avec l'appui de l'ADIL pour étudier individuellement des dossiers de locataires bénéficiant d'un engagement de location soumis à la loi de 48.
- Relogement de 7 locataires « loi de 48 » dans des logements conformes du parc de la Société Philanthropique.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

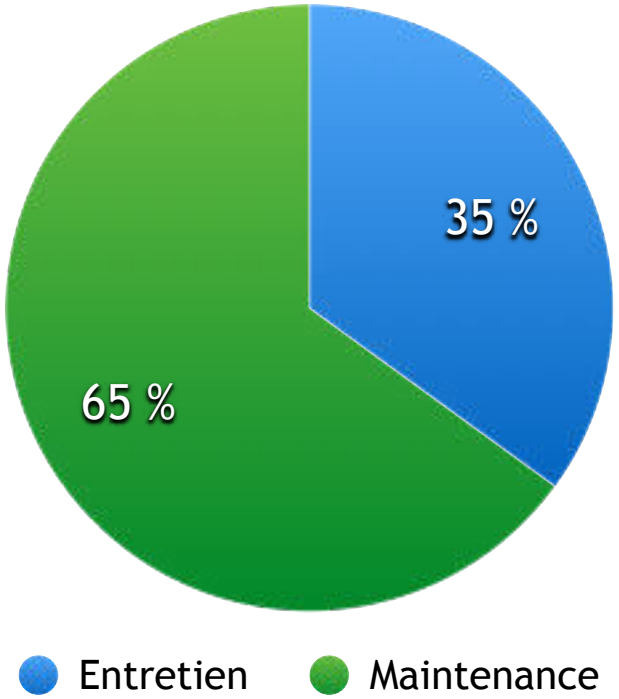
- Raccourcir le délai entre le départ du locataire et la relocation du logement libéré.
- Avoir une analyse des raisons des départs (agrandissement de la famille, séparation, etc.). A ce jour, nous n'avons pas de retour, il serait nécessaire de mettre en place une enquête de satisfaction.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DÉPARTS DE LOCATAIRES



ENTRETIEN & MAINTENANCE

RÉPARTITION ENTRETIEN / MAINTENANCE



SUIVI DE LA MAINTENANCE

La Société Philanthropique a souscrit pour 2021 un contrat d'entretien préventif pour la maintenance de la robinetterie. Celui-ci fait basculer à maintenance à 65 % et nous pouvons nous féliciter de moins subir en améliorant notre maintenance préventive. L'année 2022 restera un tremplin pour la diminution des fuites et de la sinistralité liée à l'obsolescence des installations de plomberie.

Il faut maintenir la révision de l'ensemble des contrats, les adapter à nos immeubles, à nos équipements. 2022 sera également une année d'amélioration avec la mise en place au niveau de l'Association d'un groupe de Mutualisation sur les Achats et les Prestations de services. Ses axes de travail sur la maintenance porteront en priorité sur :

- les ascenseurs
- la lutte contre les nuisibles (insectes, rongeurs)
- les bureaux de contrôle (vérifications réglementaires).

POINTS FORTS 2021

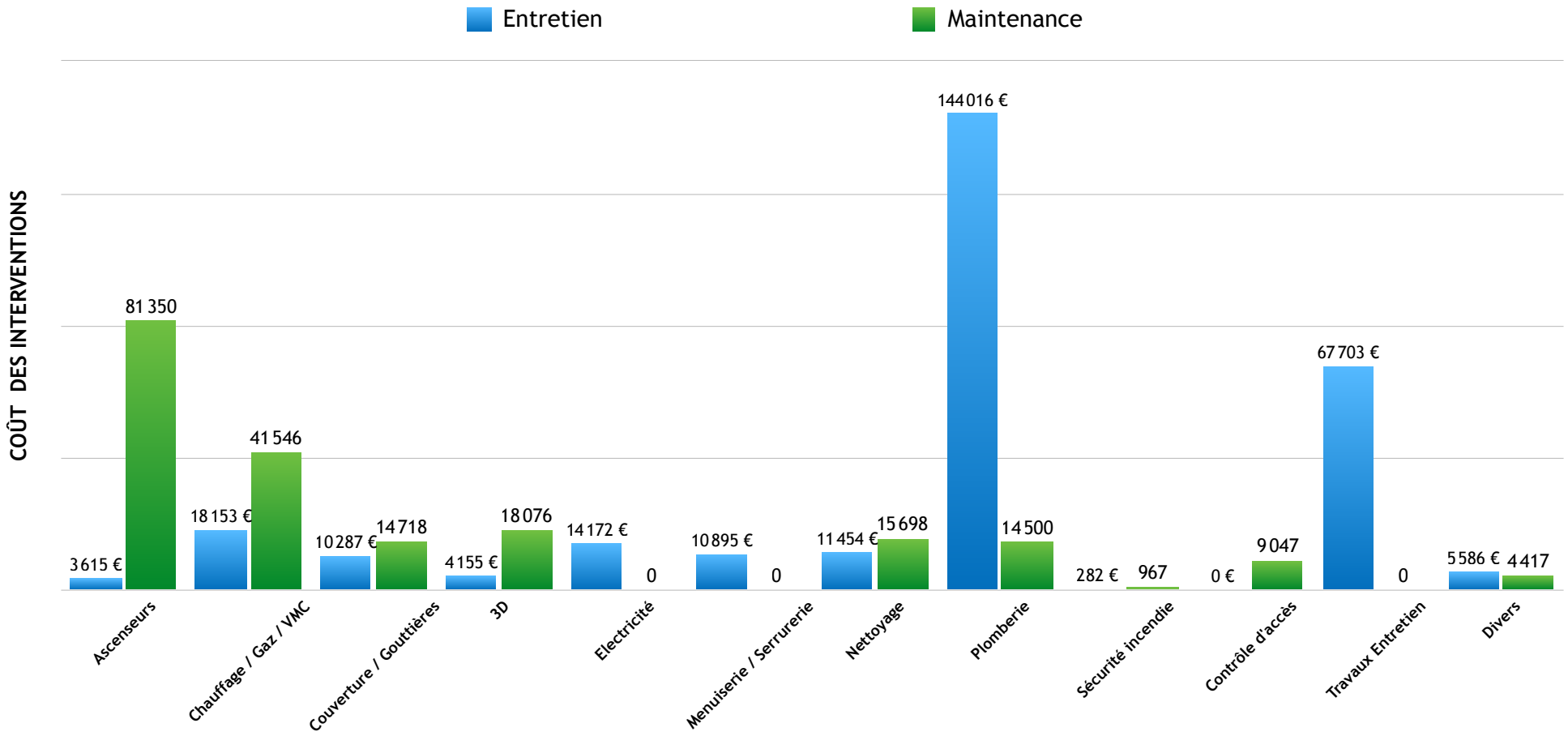
- Maintenance préventive robinetterie
- Rencontre des différents prestataires de maintenance dans le but de fixer nos attentes et revoir nos méthodes de travail

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Continuer la progression de la maintenance préventive afin de diminuer les frais d'entretien curatif (pannes, fuites, etc.).
- Mise en concurrence des contrats de maintenance des ascenseurs.
- Revoir les contrats en matière de vérifications réglementaires

ENTRETIEN & MAINTENANCE

SUIVI ENTRETIEN, MAINTENANCE & RÉPARATIONS



POINTS FORTS 2021

- Contrat SPC pour le suivi de la robinetterie.
- Démarrage du diagnostic gaz, électricité et ventilation des immeubles.
- Délais relativement courts pour les interventions et les réparations.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Renouvellement des chaudières et des ballons d'eau chaude sanitaire.
- Rénovation des évacuations des eaux usées.
- Contractualisation des vérifications réglementaires annuelles et quinquennales des ascenseurs.

COORDINATION GESTION LOCATIVE & GESTION TECHNIQUE

MÉCANISMES DE COORDINATION

- Réunions bimensuelles gestion locative / gestion technique.
- Retours réguliers sur les points techniques, commission d'attribution des marchés.
- Point hebdomadaire sur les travaux en cours et réceptions des travaux
- Réunions trimestrielles pour le suivi des logements indécents (y compris « loi de 48 ».
- Retours réguliers après visites sur sites et états des lieux de sortie.

POINTS FORTS 2021

- Mise en place d'un mémo à la suite des états des lieux de sortie à destination de la gestion locative (suivi remboursement de cautions).

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Maintenir cette coordination et l'inscrire dans une démarche qualité de services.
- Gestion des mails entrants en constante croissance.

INDICATEURS DE LA GESTION TECHNIQUE COURANTE

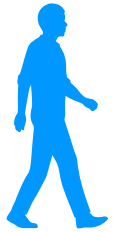
4,1K MAILS ENVOYÉS

DONT 1,2 K DEMANDES D'INTERVENTION

7,9K MAILS REÇUS

434 COURRIERS EXPÉDIÉS

DONT 144 DANS LE CADRE DE LA CAO



102 DÉPLACEMENTS SUR SITES

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES MARCHÉS PRIVÉS

18 COMMISSIONS DES MARCHÉS PRIVÉS

93 DEVIS ANALYSÉS

25 MARCHÉS PRIVÉS

762K€

SOIT 30K€ / MARCHÉ EN MOYENNE

POINTS FORTS 2021

- Mise en place d'un groupe de mutualisation au niveau des acheteurs de la Société Philanthropique.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Efficacité du processus et fréquence des commissions.
- Augmenter le référentiel prestataires pour une meilleure mise en concurrence.

TRAVAUX DE RÉNOVATION & DE RAFRAÎCHISSEMENT

29 LOGEMENTS & 1 LOGE DE GARDIEN RÉNOVÉS

▲9

DONT 8 AVEC L'AIDE DE

Agence nationale de l'habitat Anah

MaPrimeRénov' Mieux chez moi, mieux pour la planète

RÉNOVATION LOURDES DE 2 ASCENSEURS

DURÉE DES TRAVAUX MIN. : 18 JOURS MAX. : 3 MOIS

29 DIAGNOSTICS "LOCATION"

POINTS FORTS 2021

- Sensibilisation des locataires au bon entretien des logement grâce au livret d'accueil, au travail de proximité des gardiens et à l'arrivée du coordinateur des gardiens.

AXES D'AMÉLIORATION 2022

- Diminution des délais entre la libération du logement et sa remise en location.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT : LE BILAN 2021

Notre programme pluriannuel d'investissement (PPI) prévoyait un nombre de chantiers importants ! Nous n'avons pas réceptionné l'ensemble des travaux envisagés. Néanmoins, avec l'appui et l'énergie de toute l'équipe, nous avons la satisfaction d'avoir engagé l'ensemble des projets inscrits au PPI.

En terme de réception de travaux, ce sont 33 logements rénovés dont 8 avec l'appui et le soutien de l'ANAH dans le cadre des dispositifs Habiter Mieux et MaPrimeRénov', mais aussi :

- Rénovation de 2 logements de fonction ;
- Remplacement de 10 chaudières ;
- Mise en service le 23 décembre 2021 des ascenseurs rénovés de l'immeuble Melun (Paris 19e) ;
- Remplacement des portes palières entre septembre et décembre 2021 des immeubles Boulogne (Hauts-de-Seine), Madame (Paris 6e) et Clichy (Hauts-de-Seine).

Cette année a été marquée par le lancement des études de conception :

- Le bureau d'étude CADENCE a réalisé les diagnostics nécessaires à la consultation relative aux remises aux normes électriques et gaz de nos immeubles ;
- L'architecte AAPR a réalisé l'étude de faisabilité et l'avant projet sommaire du projet de rénovation de la toiture des immeubles Jaurès et Melun ;
- L'architecte Cabinet Le Moal a également engagé en 2021, les études de conception nécessaire à la création de 9 logements à Vincennes et de la rénovation de la toiture-terrasse ainsi que la remise aux normes des logements.

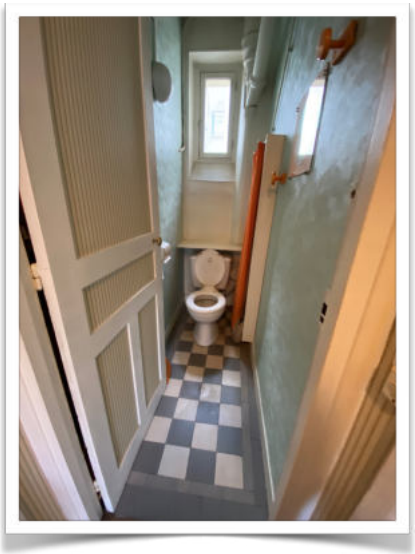
Le montant envisagé au PPI était de **3 922 000 €** nous avons dépensé **762 000 €**, ce qui est cohérent avec nos 3 projets toujours en cours.

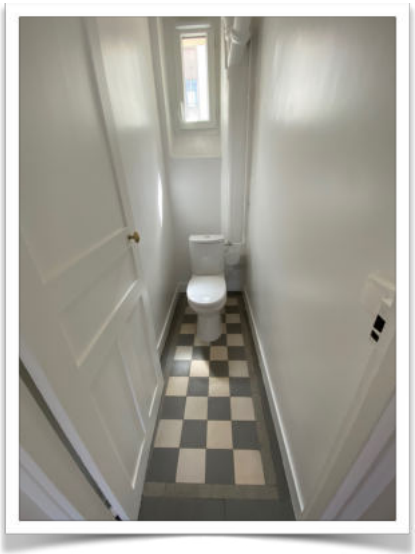
POINTS FORTS 2020

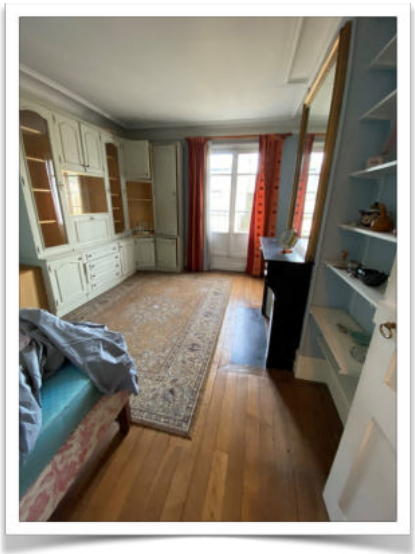
- Lancement des travaux de rénovation de notre patrimoine.

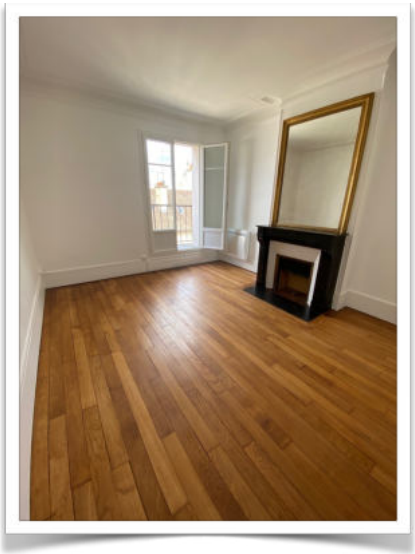
AXES D'AMÉLIORATION 2021

- Structuration des équipes pour suivre et coordonner les chantiers.









Achevé en avril 2022 - Tous droits réservés - Société Philanthropique ©
Conception graphique : Rémi MANSART

Les Feuillantines
foyer d'étudiants et jeunes actifs

12 Rue des Feuillantines
75005 PARIS
01.40.51.32.00
foyer-feuillantines@philanthropique.asso.fr
www.logements-philanthropique.fr

9 Rue du Moulin Vert
75014 PARIS
01.44.12.58.00
foyer-cai@philanthropique.asso.fr
www.logements-philanthropique.fr

Centre d'Accueil International
foyer d'étudiants et jeunes actifs

2021

DONEC E CŒLO DESCENDAT

Logements à Vocation Sociale

Bureaux :
12 Rue des Feuillantines
75005 PARIS
01.40.51.32.02
contact-lvs@philanthropique.asso.fr
www.logements-philanthropique.fr

97 Rue de Meaux
75019 PARIS
01.42.00.35.37
foyer-arenberg@philanthropique.asso.fr
www.logements-philanthropique.fr

Arenberg
foyer d'étudiants et jeunes actifs