

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 2022



Version du  
24 avril 2023



Établi par  
Les équipes LVS & FEJA



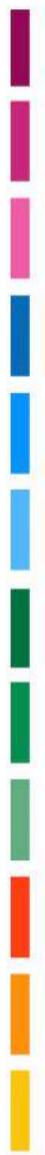
Validé par  
**Diane PERRIN**  
Directrice LVS & FEJA



Transmis à la Direction  
Générale le  
24 avril 2023



# SOMMAIRE



## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

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**





SOCIÉTÉ  
PHILANTHROPIQUE

Association depuis 1780

Les Feuillantines  
foyer d'étudiants et jeunes actifs



# Rapport d'activité 2022



Version du  
18 avril 2023



Établi par  
Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité  
Mohammed ABDELALI Chef de Service  
Mireille LAY Intendante



Validé par  
Diane PERRIN  
Directrice LVS & FEJA

# LES FAITS MARQUANTS LE RÉCAP' 2022

**1** Renouveau: nouvelle équipe pour la gestion du FEJA avec le recrutement d'un chef de service FEJA et d'une nouvelle intendante.

**2** Location de 9 logements PMR.

**3** Nouvelle prestation de service pour les résidents : le Wi-Fi haut débit usagers.

**4** Rénovation de 3 salles d'eau et de 2 chambres.



# PARTIE 1

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

### TOUR D'HORIZON

- 6 PRÉSENTATION DU FEJA
- 7 CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE
- 8 L'ÉQUIPE
- 9 COMMUNICATION, QUALITÉ & JURIDIQUE
- 10 SITE INTERNET, LE BILAN 2022

#### CLÉ DE LECTURE

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

### LE BILAN

- 11 TAUX D'OCCUPATION
- 12 ENTRÉES BÂTIMENTS A & B
- 14 SORTIES SÉJOURS & CADRE DE VIE
- 15 PRÉSENTS EN 2022
- 16 ENTRETIEN / MAINTENANCE
- 17 INVESTISSEMENTS
- 18 COMPTE DE RÉSULTAT

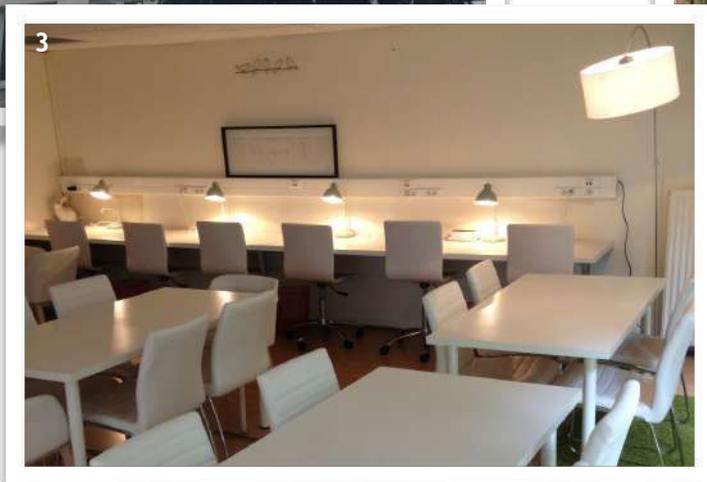
# PRÉSENTATION DU FEJA

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.



## 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.

**2022** : Rénovation ascenseurs et salles de bain.

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

# CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2022 MIS À JOUR LE 18 AVRIL 2023



77 CHAMBRES  
29 LOGEMENTS



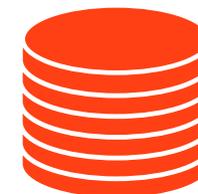
REDEVANCES  
471 - 743 €  
▲0,42%



7 SALARIÉS  
2,73 ETP



430 K€ DE CHARGES  
▼11,03%  
641 K€ DE PRODUITS  
▲4,50%



211 K€  
DE RÉSULTAT NET  
▲62,32%



134 K€ DE DOTATIONS  
AUX AMORTISSEMENTS  
DES IMMOBILISATIONS  
▼13,21



123 PERSONNES  
ACCUEILLIES  
▼45



47 ADMISSIONS  
▼27



702 DEMANDES  
DE LOGEMENT  
EN 1ER CHOIX



24 NATIONALITÉS  
▼6

7



12 K€ DE DÉPENSES  
EN ÉLECTRICITÉ  
▼8%



14 K€ DE DÉPENSES  
EN EAU  
=



34 K€ DE DÉPENSES  
EN CHAUFFAGE  
=



22 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN  
ET DE MAINTENANCE  
▼41%

# L'ÉQUIPE EN 2022

STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2022



2 SALARIÉS  
DÉDIÉS AU FEJA



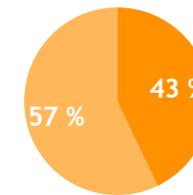
5 SALARIÉS  
SERVICES SUPPORTS



2,73 ETP  
RÉMUNÉRÉS



BAISSE DE ▼15%  
DES DÉPENSES LIÉES  
AU PERSONNEL



● FEMMES  
● HOMMES

## SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

Flux 2022 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

Flux 2022 des salariés composant l'équipe dédiée au FEJA :

- Intendante = 1,00 ETP
- Technicien d'accueil (AM) = 1,00 ETP
- Coordinateur FEJA ▼ 1,00 ETP
- Chef de Service FEJA **NEW** ▲ 0,33 ETP

8

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 31/12/2022 (stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2022 (flux).

## RÉALISATIONS 2022

### Naissance des Chartes de peuplement LVS & FEJA

Des chartes de peuplement spécifiques pour les Logements à Vocation Sociale et les Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs de la Société Philanthropique viennent d'être rédigées et seront bientôt publiées pour communiquer auprès du grand public, des services de l'Etat ainsi que nos partenaires présents et futurs, sur nos engagements en termes d'attribution des logements en immeubles (LVS) et en foyers (FEJA). Ces chartes s'articulent autour de 5 engagements : favoriser l'accès au logement et aux chambres étudiantes, respecter les critères d'accès définis par la législation, la dématérialisation, respecter les règles de déontologie et de confidentialité, attribuer les logements en toute transparence, équité et collégialité. Les chartes seront disponibles sur notre site Internet [www.logements-philanthropique.fr](http://www.logements-philanthropique.fr).

### Poursuite de la diffusion 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.

### Enquête de satisfaction à l'échelle associative

Une grande enquête de satisfaction à l'échelle associative, aussi bien pour les enfants des structures de l'association que les adultes, les personnes hébergées, logées, les jeunes, les âgés a eu lieu en



2022. L'enquête a concerné tous les bénéficiaires de notre association. Au sein des foyers et des immeubles, une affiche et des affichettes ont été diffusées permettant à l'ensemble des locataires et résidents d'y participer, via la caméra de leurs smartphones, d'un simple clic sur le code QR présent sur les affiches. Ils ont pris ainsi part à la bonne marche collective de la politique qualité de la Société Philanthropique. L'exploitation des résultats a démontré un taux de satisfaction générale allant jusqu'à 75% des personnes interrogées qui ont attribué les meilleures notes à l'accueil et au respect des professionnels. Ces résultats attirent également notre attention sur un important axe d'amélioration : la propreté des locaux.

### Bonne tenue du site Internet des Logements

Tout au long de l'année, le site internet [www.logements-philanthropique.fr](http://www.logements-philanthropique.fr) a été régulièrement amélioré et mis à jour pour permettre aux demandeurs de logement ainsi que les résidents et locataires d'avoir accès à une information fiable à tout moment. En 2022, le site internet offre, en plus des rubriques classiques, la possibilité de feuilleter le rapport d'activité le plus récent, les archives du Phil'immeuble ainsi que les chartes de peuplement LVS et FEJA et les fiches descriptives des logements LVS disponibles à la location permettant aux demandeurs de logements de postuler de façon ciblée à ces logements. Voir page ci-après pour le bilan complet du site.

## PROJETS A VENIR EN 2023

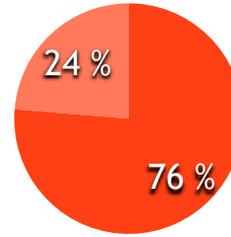
- Pose des plaques de dénomination des immeubles et harmonisation de l'affichage d'information dans ces derniers.
- Procéder à l'audit administratif des 3 FEJA.
- Finaliser les derniers objectifs liés à la mise en conformité RGPD : finalisation du contrat de maintenance de la vidéosurveillance des 3 FEJA et tenir des sessions de sensibilisation aux enjeux du RGPD et aux bonnes pratiques.

# WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2022



19K NOUVEAUX UTILISATEURS

▲ 3K

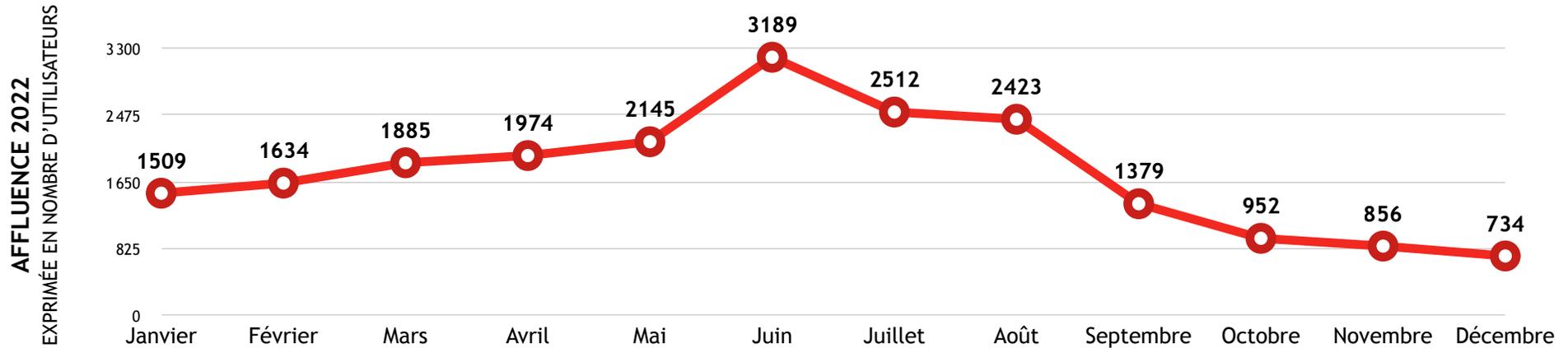


● NOUVEAUX UTILISATEURS  
● UTILISATEURS REVENANTS



CONSULTÉ DEPUIS 137 PAYS

▲ 6



10

## TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Disponibilités LVS <b>NEW</b> | 6. Foyers                    |
| 2. Faire une demande             | 7. Arenberg                  |
| 3. Les Feuillantines             | 8. Contactez-nous            |
| 4. Immeubles                     | 9. Consultations Entreprises |
| 5. CAI                           | 10. Réclamations             |

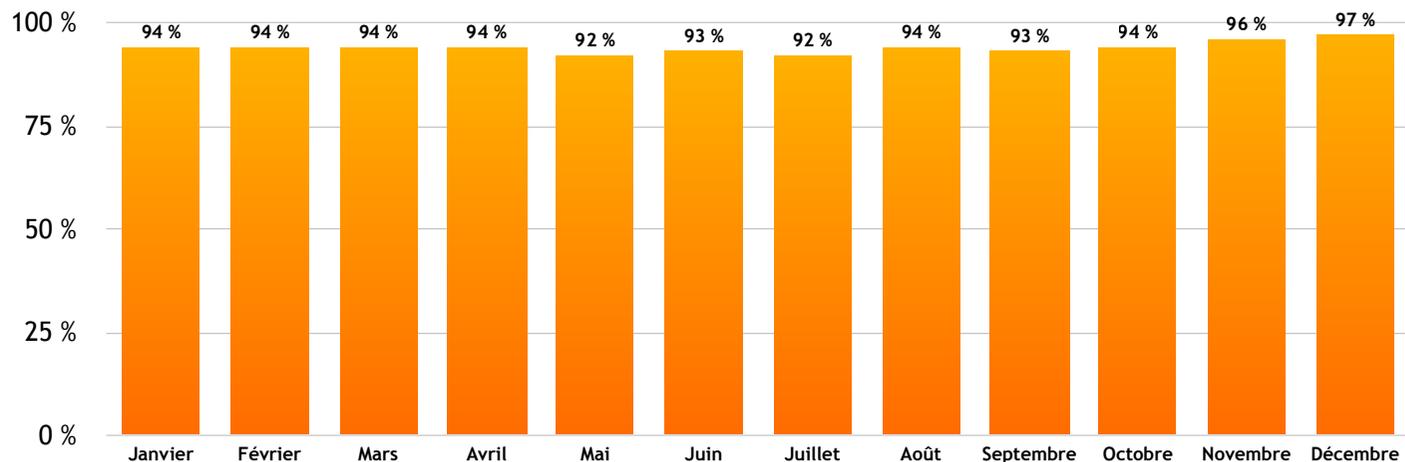
## TOP 10 DES PAYS DE CONNEXION

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 1. 🇫🇷 France     | 6. 🇹🇳 Tunisie       |
| 2. 🇺🇸 États-Unis | 7. 🇩🇪 Allemagne     |
| 3. 🇪🇸 Espagne    | 8. 🇲🇦 Maroc         |
| 4. 🇮🇹 Italie     | 9. 🇬🇧 Royaume-Uni   |
| 5. 🇱🇧 Liban      | 10. 🇰🇷 Corée du Sud |

## TAUX D'OCCUPATION 29 LOGEMENTS (BÂT. A) & 77 CHAMBRES (BÂT. B)



Le FEJA affiche un taux d'occupation de **94 %** sur l'année **2022** avec une hausse de 9% par rapport à **2021**.



11

### POINTS FORTS 2022

- Poursuite de la tenue régulière des commissions d'attribution (deux par semaine).
- Stabilisation et bonne maîtrise de la plateforme de gestion des candidatures Weasyloc.
- Naissance de la charte de peuplement FEJA.
- Optimisation des délais de relocation.
- Location de 9 logements PMR.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Poursuite des efforts pour faire connaître l'offre de logement du FEJA à travers des supports innovants.
- Mettre en application et se conformer à la nouvelle charte de peuplement FEJA.

# ENTRÉES - BÂTIMENT A 29 LOGEMENTS

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En 2022, le bâtiment A du FEJA a accueilli au total 10 nouveaux résidents ▼4 dont l'âge moyen était de 24 ans ☹️, à majorité féminine ▲1%. Ils sont majoritairement étudiants ▲31% et de nationalité française ▼11%.

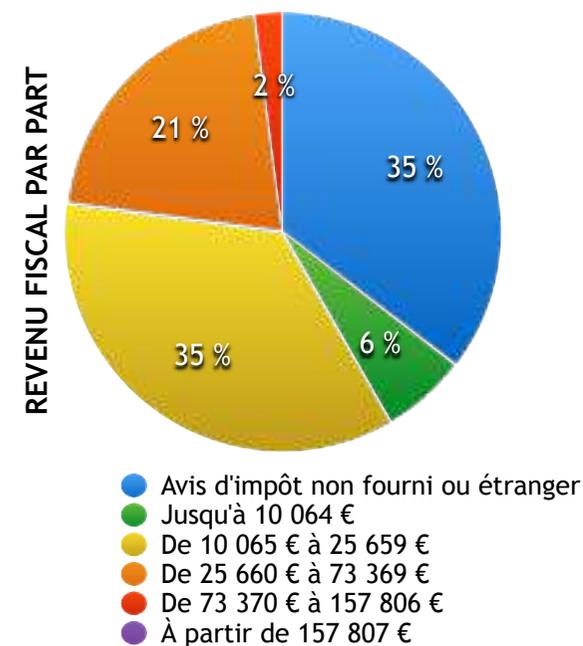
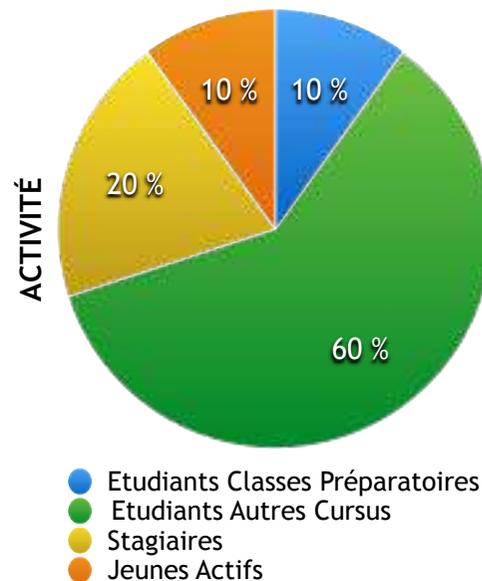
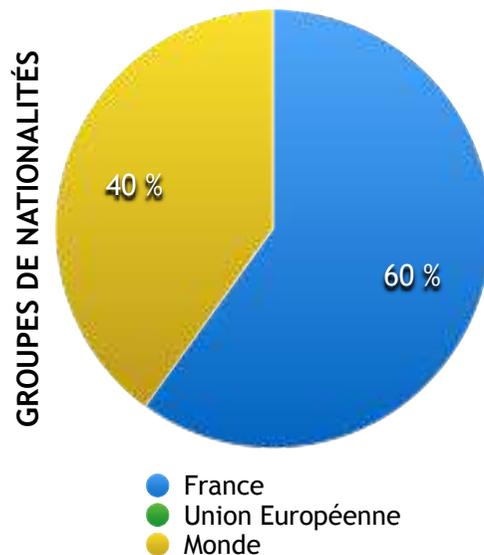
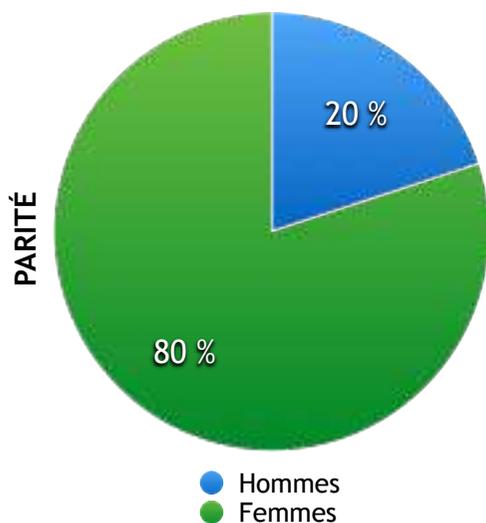
### POINTS FORTS 2022

- Relocation de 9 logements PMR.
- Favorisation des candidatures féminines dans la continuité des priorités associatives.
- Naissance de la charte de peuplement FEJA.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Poursuivre la sélection des candidatures sur critères sociaux.
- Se conformer à la charte de peuplement FEJA pour toutes les admissions.

12



# ENTRÉES - BÂTIMENT B 77 CHAMBRES

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En 2022, le bâtiment B du FEJA a accueilli au total 37 nouveaux résidents ▼23 dont l'âge moyen était de 23 ans ▲1 an. Ils sont majoritairement du sexe féminin ▲6%, étudiants en classes préparatoires ▲34% et de nationalité française ▲22%.

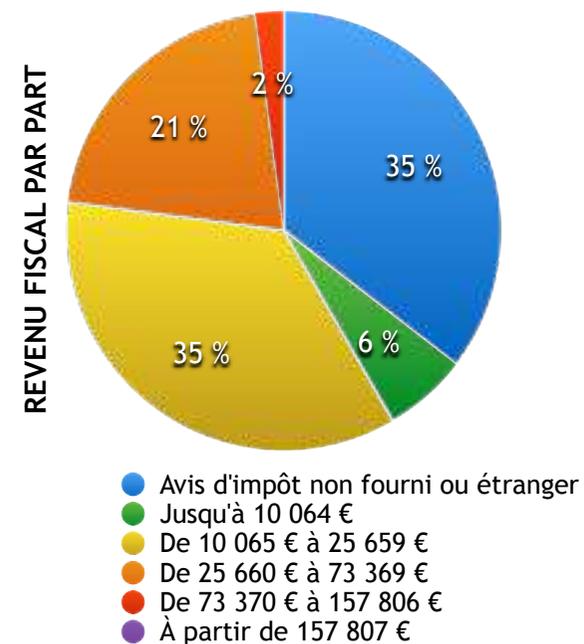
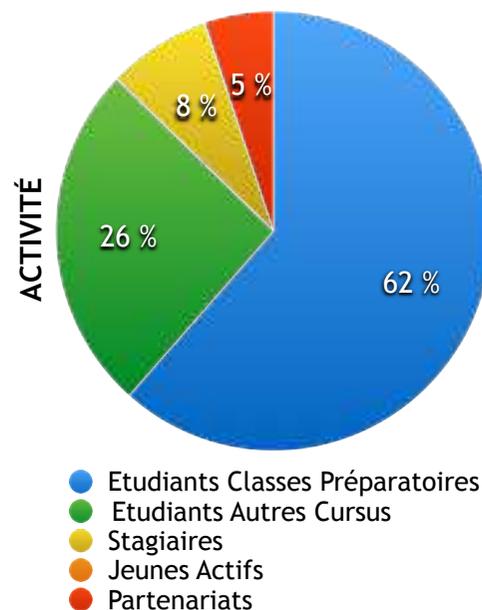
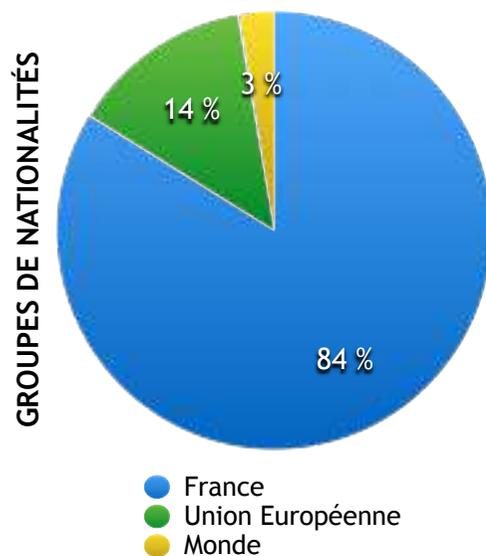
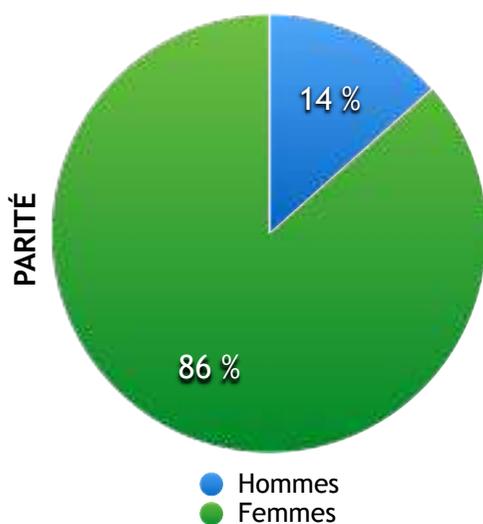
11% ▼15% des étudiants admis au FEJA en 2022 étaient boursiers.

### POINTS FORTS 2022

- Augmentation du nombre d'étudiants en classes préparatoires de ▲34%.
- Naissance de la charte de peuplement FEJA.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Poursuivre l'augmenter du nombre d'étudiants boursiers ou ayant de faibles ressources.
- Se conformer à la charte de peuplement FEJA pour toutes les admissions à venir.

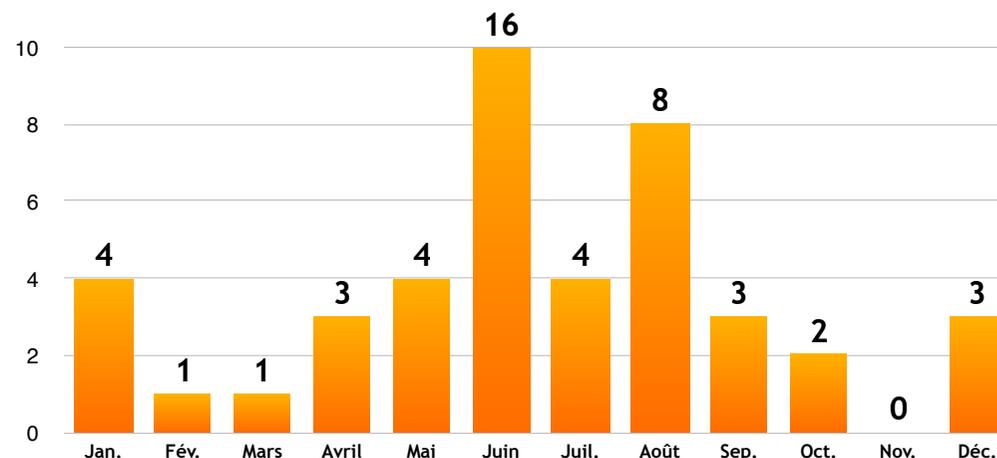


## SORTIES

### VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu pratiquement tous les mois de l'année 2022.

Au total 47 résidents ▼22 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 44% ▼21% tout au long de l'année (bâtiments A et B confondus). Ce qui porte la durée moyenne de séjour dans le FEJA à 18 mois ▼2.



## GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

### VUE D'ENSEMBLE SUR LES IMPAYÉS DE REDEVANCE

Le FEJA Les Feuillantines ne présente pas d'impayés. L'équipe oeuvre au quotidien et cette proximité porte ses fruits.

14

### POINTS FORTS 2022

- Maintien d'un bon taux de rotation.

### AXE D'AMÉLIORATION 2023

- Continuer de sensibiliser les résidents sur les thématiques de sécurité et les bonnes pratiques en matières de vie en collectivité (maintien des portes coupe-feu, vigilance sur la propreté dans les parties communes, etc.).
- Renforcer la régularité et le suivi des impayés ainsi que la gestion des recouvrements (plan d'apurement, lettres de relance, etc.)
- Accroître la vigilance sur la discipline et le respect du règlement intérieur (lettres d'avertissement, entretiens individuels) pour le bien-être de l'ensemble.

# PRÉSENTS EN 2022

## VUE GLOBALE

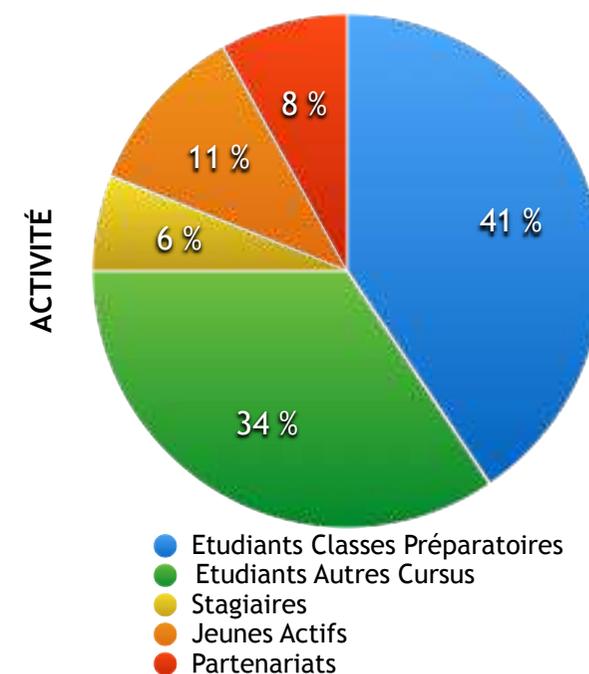
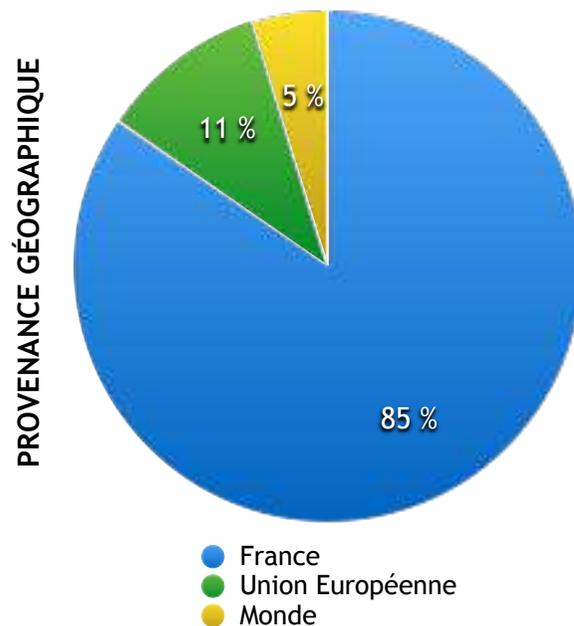
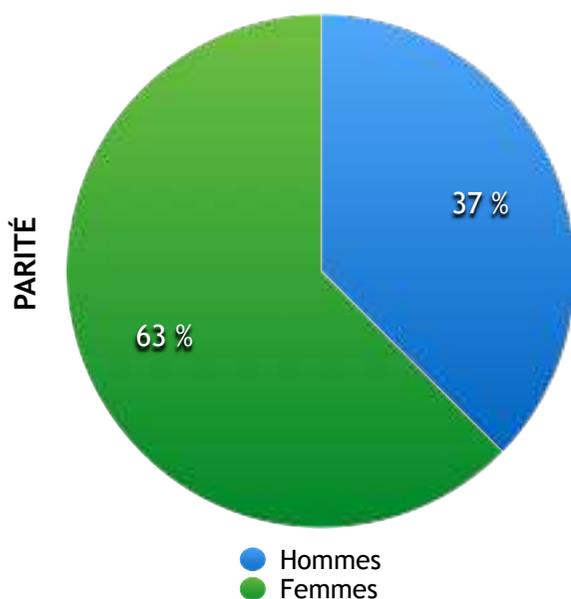
En 2022, 123 personnes ▼45% ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques 77 jeunes filles ▼48 et 46 jeunes hommes ▲3 dont l'âge moyen était de 22 ans 🗳 majoritairement de nationalité française, qui ont trouvé un toit en plein coeur du quartier latin pour un prix mensuel allant de 471 à 743 €. Les tarifs ont été augmentés de ▲0,42% au 1er janvier 2022 par résolution du Comité d'administration de la Société Philanthropique.

En 2022, 41% ▼8% de nos résidents suivaient divers cursus universitaires scientifiques et littéraires et 23% ▲11% étaient inscrits en classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) dans les célèbres lycées parisiens notamment Henri-IV et Louis-Le-Grand.

## PARTENARIATS 2022

- 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.

## 24 PAYS REPRÉSENTÉS ▼6



## 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.

### CONTROLE D'ACCÈS NEW

Maintenance des digicodes

### NUISIBLES NEW

6 passages par an pour la dératisation, la désourisation et la désinsectisation (3D) assurés par Avipur.

### ROBINETTERIE NEW

Vérification annuelle des installations sanitaires assurée par la société SPC.

### TOITURES ET GOUTTIERES NEW

Un passage annuel pour le nettoyage de l'ensemble des gouttières et chéneaux assuré par la société SPC.

16

### POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2022

- Rénovation de 5 chambres & 3 Salles d'eau pour améliorer durablement notre offre de logements.
- Mise en place d'une vitrophanie avec le nouveau logotype de la Société Philanthropique à l'entrée du FEJA.

### AXE D'AMÉLIORATION 2023

- Recruter un technicien de maintenance.
- Poursuivre la rénovation de chambres et de salles d'eau.
- Travailler sur la mutualisation des achats et des prestations de services
- Mettre en place un contrat de vérification sécurité incendie.

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

En 2022, la campagne de rénovations des chambres et salles d'eau s'est poursuivie. Elles sont au nombre de 5, les chambres destinées à être rénovées pour permettre progressivement l'amélioration de la qualité d'accueil du FEJA. Ceci continuera en 2023.

### POINTS FORTS 2022

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

### AXE D'AMÉLIORATION 2023

- 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 2022



Version du  
17 avril 2023



Établi par  
Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité  
Mohammed ABDELALI Chef de Service  
Nadia GONZALEZ Intendante



Validé par  
Diane PERRIN  
Directrice LVS & FEJA

# LES FAITS MARQUANTS LE RÉCAP' 2022

**1** Nouvelle dynamique d'équipe avec le recrutement d'un chef de service FEJA.

**2** Nouvelle prestation de service pour les résidents : le Wi-Fi haut débit usagers.

**3** Optimisation de la communication avec le réaménagement des espaces dédiés aux résidents et aux salariés au rez-de-chaussée.

**4** Rénovation de 3 salles d'eau.



# PARTIE 2

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

### TOUR D'HORIZON

- 23 PRÉSENTATION DU FEJA
- 24 CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE
- 25 L'ÉQUIPE
- 26 COMMUNICATION, QUALITÉ RÉALISATIONS & OBJECTIFS 2022
- 27 SITE INTERNET, LE BILAN 2022

#### CLÉ DE LECTURE

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

### LE BILAN

- 28 TAUX D'OCCUPATION
- 29 ENTRÉES
- 30 SORTIES SÉJOURS & CADRE DE VIE
- 31 PRÉSENTS EN 2022
- 32 ENTRETIEN / MAINTENANCE
- 33 INVESTISSEMENTS
- 34 COMPTE DE RÉSULTAT

# PRÉSENTATION DU FEJA

Situé en plein coeur du très vivant XIV<sup>e</sup> 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 (14<sup>e</sup>).

**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 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

**Novembre 1988** : Ouverture officielle du centre d'une 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.

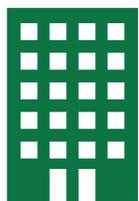
**Juillet 2017** : Création de l'Entité Logements à Vocation

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 - 2022** : Rénovation du hall afin d'être accessible et répondre au cahier des charges Ad'AP.

# CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2022 MIS À JOUR LE 17 AVRIL 2023



84  
CHAMBRES



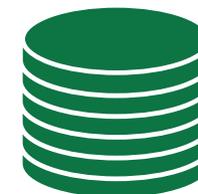
REDEVANCES  
481 - 503 €  
▲0,42%



7 SALARIÉS  
1,93 ETP



381 K€ DE CHARGES  
▲14%  
473 K€ DE PRODUITS  
▲3%



92 K€  
DE RÉSULTAT NET  
▼27%



59 K€ DE DOTATIONS  
AUX AMORTISSEMENTS  
DES IMMOBILISATIONS  
▲14%



123 PERSONNES  
ACCUEILLIES  
▲7



41 ADMISSIONS  
▼3



240 DEMANDES  
DE LOGEMENT  
EN 1ER CHOIX



38 NATIONALITÉS  
▲4



46 K€ DE DÉPENSES  
EN ÉLECTRICITÉ  
=



13 K€ DE DÉPENSES  
EN EAU  
=



18 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN  
ET DE MAINTENANCE  
▼6%

# L'ÉQUIPE EN 2022

STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2022



2 SALARIÉS  
DÉDIÉS AU FEJA



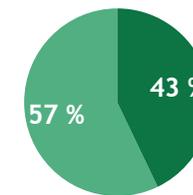
5 SALARIÉS  
SERVICES SUPPORTS



1,93 ETP  
RÉMUNÉRÉS



HAUSSE DE ▲26% DES  
DÉPENSES LIÉES AU  
PERSONNEL



● FEMMES  
● HOMMES

## SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

Flux 2022 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

Flux 2022 des salariés composant l'équipe dédiée au FEJA :

■ Intendant	⊖ 1,00 ETP
■ Technicien de maintenance	▼ 1,00 ETP
■ Agent d'accueil	⊖ 0,19 ETP
■ Chef de Service FEJA <b>NEW</b>	▲ 0,34 ETP

25

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 31/12/2022 (stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2022 (flux).

## RÉALISATIONS 2022

### Naissance des Chartes de peuplement LVS & FEJA

Des chartes de peuplement spécifiques pour les Logements à Vocation Sociale et les Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs de la Société Philanthropique viennent d'être rédigées et seront bientôt publiées pour communiquer auprès du grand public, des services de l'Etat ainsi que nos partenaires présents et futurs, sur nos engagements en termes d'attribution des logements en immeubles (LVS) et en foyers (FEJA). Ces chartes s'articulent autour de 5 engagements : favoriser l'accès au logement et aux chambres étudiantes, respecter les critères d'accès définis par la législation, la dématérialisation, respecter les règles de déontologie et de confidentialité, attribuer les logements en toute transparence, équité et collégialité. Les chartes seront disponibles sur notre site Internet [www.logements-philanthropique.fr](http://www.logements-philanthropique.fr).

### Poursuite de la diffusion 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.

### Enquête de satisfaction à l'échelle associative

Une grande enquête de satisfaction à l'échelle associative, aussi bien pour les enfants des structures de l'association que les adultes, les personnes hébergées, logées, les jeunes, les âgés a eu lieu en



2022. L'enquête a concerné tous les bénéficiaires de notre association. Au sein des foyers et des immeubles, une affiche et des affichettes ont été diffusées permettant à l'ensemble des locataires et résidents d'y participer, via la caméra de leurs smartphones, d'un simple clic sur le code QR présent sur les affiches. Ils ont pris ainsi part à la bonne marche collective de la politique qualité de la Société Philanthropique. L'exploitation des résultats a démontré un taux de satisfaction générale allant jusqu'à 75% des personnes interrogées qui ont attribué les meilleures notes à l'accueil et au respect des professionnels. Ces résultats attirent également notre attention sur un important axe d'amélioration : la propreté des locaux.

### Bonne tenue du site Internet des Logements

Tout au long de l'année, le site internet [www.logements-philanthropique.fr](http://www.logements-philanthropique.fr) a été régulièrement amélioré et mis à jour pour permettre aux demandeurs de logement ainsi que les résidents et locataires d'avoir accès à une information fiable à tout moment. En 2022, le site internet offre, en plus des rubriques classiques, la possibilité de feuilleter le rapport d'activité le plus récent, les archives du Phil'immeuble ainsi que les chartes de peuplement LVS et FEJA et les fiches descriptives des logements LVS disponibles à la location permettant aux demandeurs de logements de postuler de façon ciblée à ces logements. Voir page ci-après pour le bilan complet du site.

## PROJETS A VENIR EN 2023

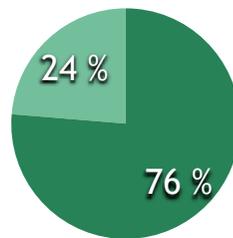
- Pose des plaques de dénomination des immeubles.
- Procéder à l'audit administratif des 3 FEJA
- Finaliser les derniers objectifs liés à la mise en conformité RGPD : finalisation du contrat de maintenance de la vidéosurveillance des 3 FEJA et tenir des sessions de sensibilisation aux enjeux du RGPD et aux bonnes pratiques.

# WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2022



19K NOUVEAUX UTILISATEURS

▲ 3K

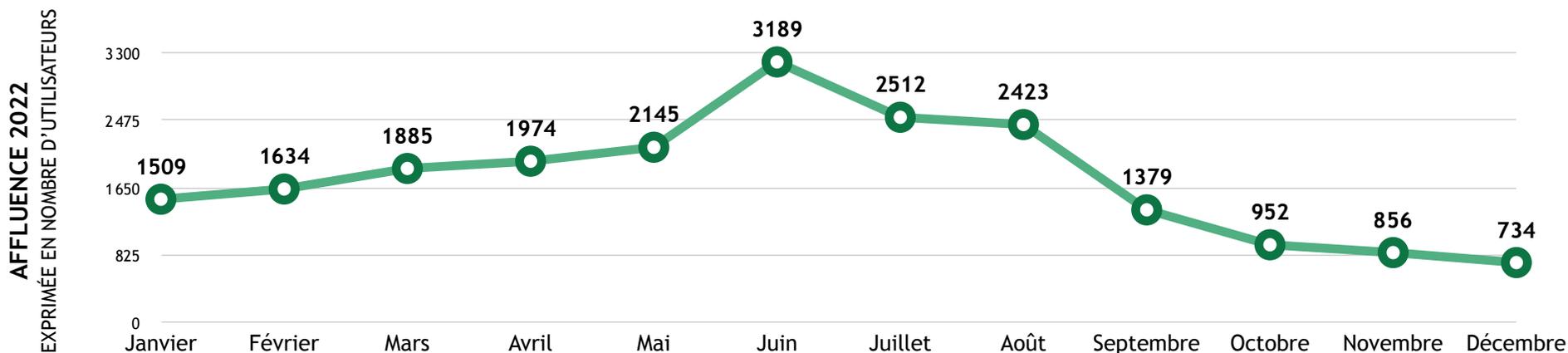


● NOUVEAUX UTILISATEURS  
● UTILISATEURS REVENANTS



CONSULTÉ DEPUIS 137 PAYS

▲ 6



27

## TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Disponibilités LVS <b>NEW</b> | 6. Foyers                    |
| 2. Faire une demande             | 7. Arenberg                  |
| 3. Les Feuillantines             | 8. Contactez-nous            |
| 4. Immeubles                     | 9. Consultations Entreprises |
| 5. CAI                           | 10. Réclamations             |

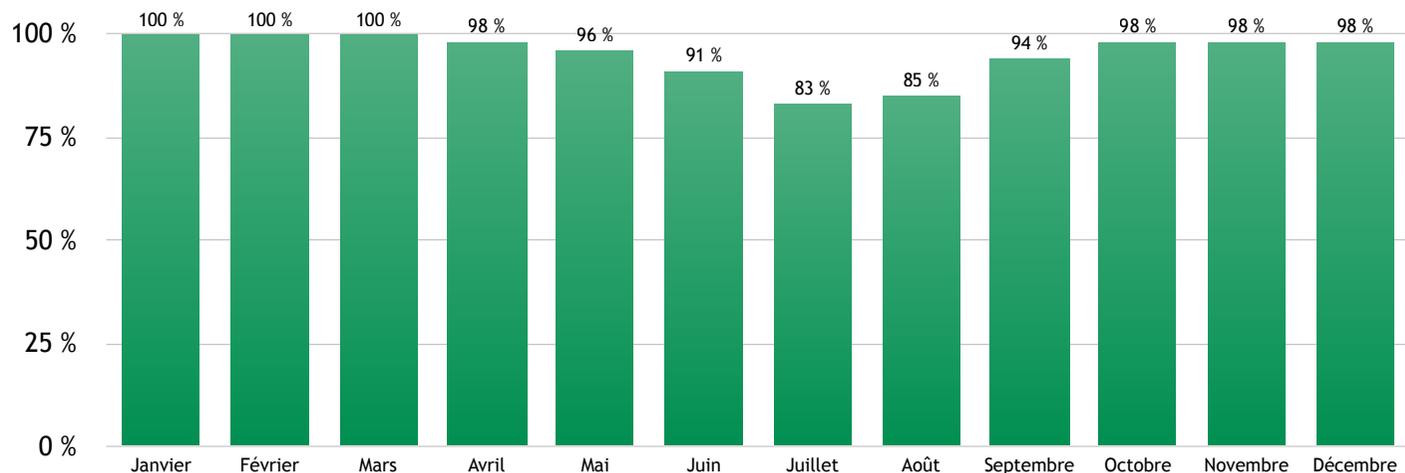
## TOP 10 DES PAYS DE CONNEXION

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 1. 🇫🇷 France     | 6. 🇹🇳 Tunisie       |
| 2. 🇺🇸 États-Unis | 7. 🇩🇪 Allemagne     |
| 3. 🇪🇸 Espagne    | 8. 🇲🇦 Maroc         |
| 4. 🇮🇹 Italie     | 9. 🇬🇧 Royaume-Uni   |
| 5. 🇱🇧 Liban      | 10. 🇰🇷 Corée du Sud |

## TAUX D'OCCUPATION 84 CHAMBRES



Le FEJA affiche un taux d'occupation de **95 %** sur l'année **2022** avec une hausse de **2%** par rapport à **2021**.



28

### POINTS FORTS 2022

- Poursuite de la tenue régulière des commissions d'attribution (deux par semaine).
- Stabilisation et bonne maîtrise de la plateforme de gestion des candidatures Weasyloc.
- Diminution du nombre d'ajournements grâce à la bonne instruction des dossiers en amont du passage en commission.
- Visites et entretiens qualitatifs systématiques des candidats en phase instruction.
- Naissance de la charte de peuplement FEJA.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Poursuite des efforts pour faire connaître l'offre de logement du FEJA à travers des supports innovants.
- Mettre en application et se conformer à la nouvelle charte de peuplement FEJA.

# ENTRÉES

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En 2022, le FEJA a accueilli au total 41 nouveaux résidents ▼3 dont l'âge moyen est de 24 ans ⚖️. Ils sont majoritairement du sexe féminin ▼2%, étudiants en divers cursus universitaires autres que les CPGE ▼6% de nationalité française ▲10% ou ressortissants hors EU ▼9%.

13% des étudiants admis au titre de l'année 2021 étaient boursiers, soit ▼5% par rapport à 2021.

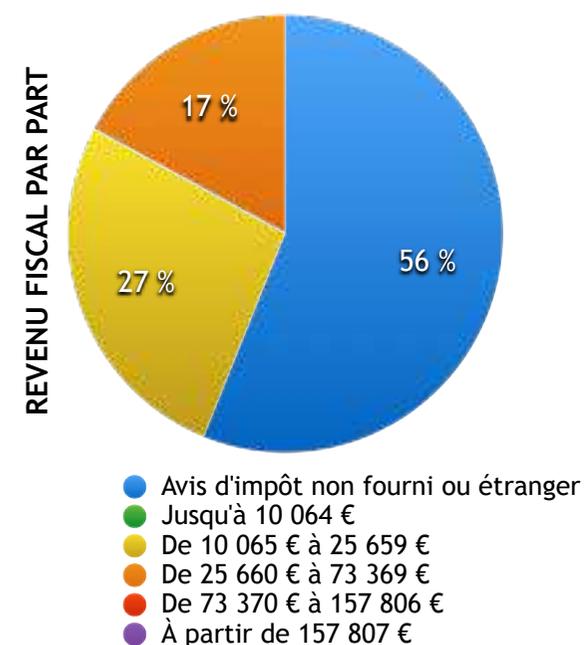
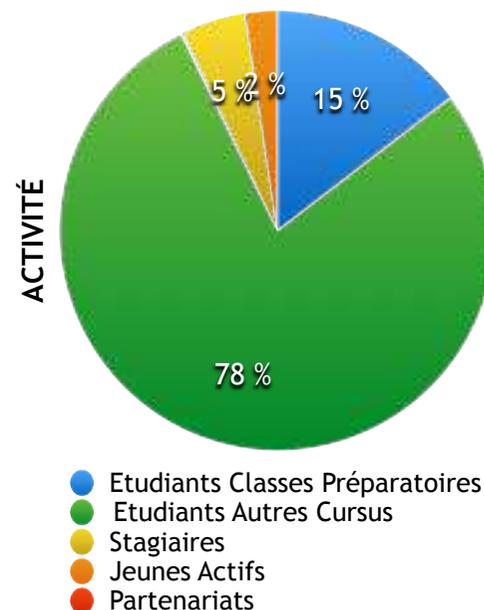
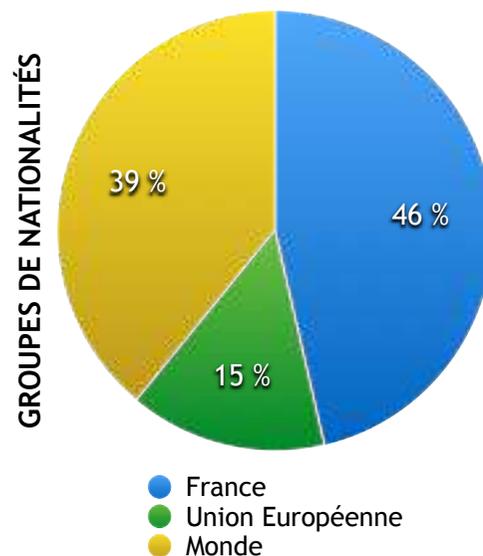
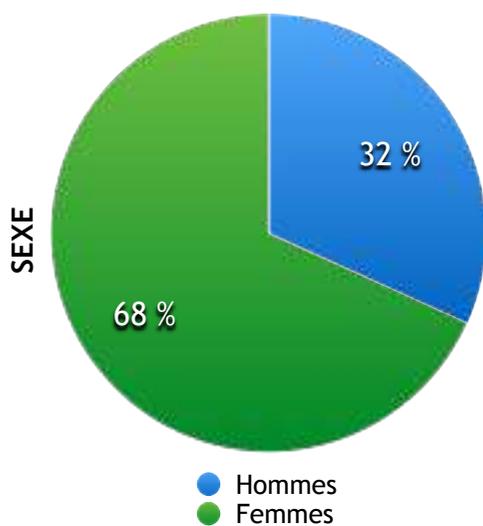
### POINTS FORTS 2022

- Maintien de la diversité des provenances géographiques.
- Augmentation du nombre d'étudiants en classes préparatoires de ▲13%.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Augmenter le nombre d'étudiants boursiers
- Se conformer à la charte de peuplement FEJA pour toutes les admissions à venir.

29

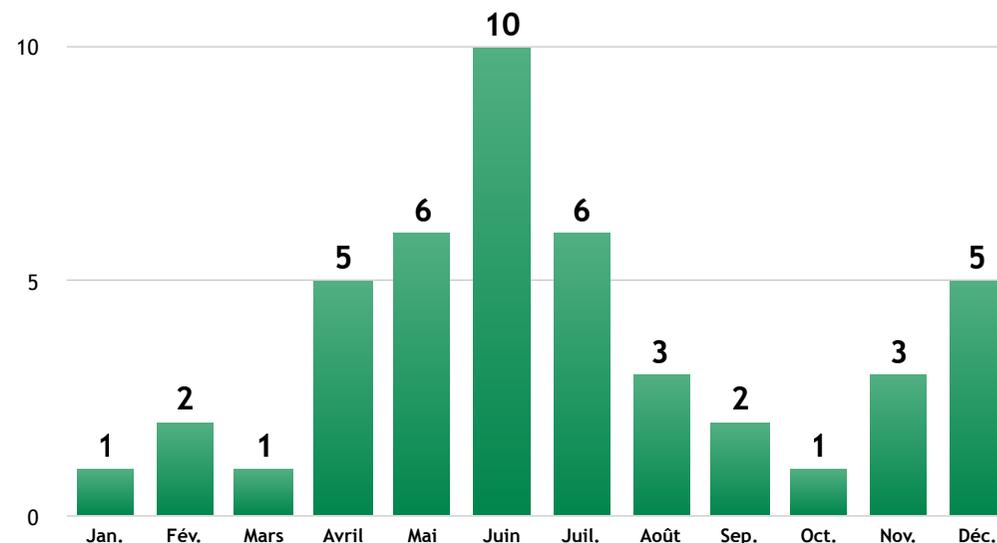


## SORTIES

### VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu pratiquement tous les mois de l'année 2022.

Au total 45 résidents ▲11 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 64% ▲24% tout au long de l'année. Ce qui porte la durée moyenne de séjour dans le FEJA à 16 mois ☹️.



## GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

### VUE D'ENSEMBLE SUR LES IMPAYÉS DE REDEVANCE

Avant 2022, le FEJA Centre d'Accueil International ne comptait aucun impayé de redevance. En 2022, la gestion a été un peu différente. Deux plans d'apurement ont été mis en place et régularisés. La gestion des impayés est une préoccupation majeure de l'équipe au quotidien.

30

### POINTS FORTS 2022

- Augmentation de la rotation annuelle permettant le renouvellement du public accueilli à hauteur de 64% ▲23%.
- Sécurisation de l'accès à l'établissement avec pour effet une sérénité accrue des résidents.

### AXE D'AMÉLIORATION 2023

- Continuer de sensibiliser les résidents sur les thématiques de sécurité et les bonnes pratiques en matières de vie en collectivité (maintien des portes coupe-feu, vigilance sur la propreté dans les parties communes, etc.).
- Renforcer la régularité et le suivi des impayés ainsi que la gestion des recouvrements (plan d'apurement, lettres de relance, etc.)
- Accroître la vigilance sur la discipline et le respect du règlement intérieur (lettres d'avertissement, entretiens individuels) pour le bien-être de l'ensemble.

# PRÉSENTS EN 2022 84 CHAMBRES

## VUE GLOBALE

En 2022, 123 personnes ▲7 ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques 77 jeunes filles ▲4 et 46 jeunes hommes ▲3 dont l'âge moyen était de 24 ans ☹️ qui ont trouvé un toit en plein coeur du XIVe arrondissement pour un prix mensuel allant de 481 à 503€. Les tarifs ont été augmentés de ▲0,42% au 1er janvier 2022 par résolution du Comité d'administration de la Société Philanthropique.

En 2022, la majorité des résidents était des ressortissants hors UE et suivait divers cursus universitaires scientifiques et littéraires dans les universités parisiennes

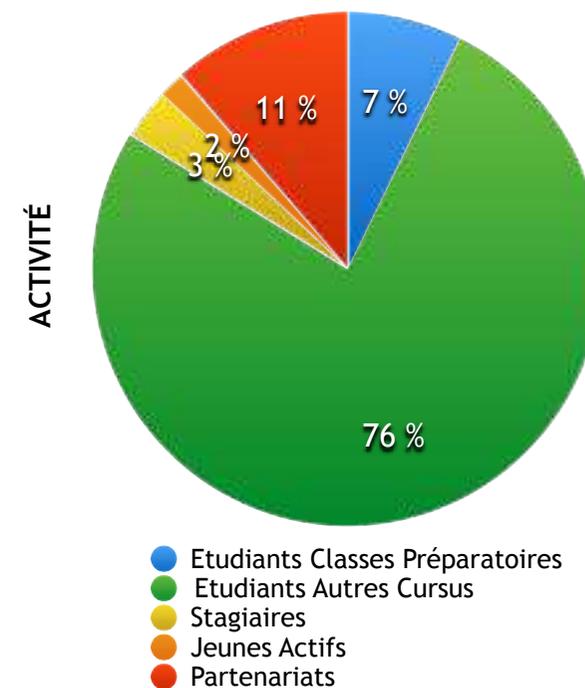
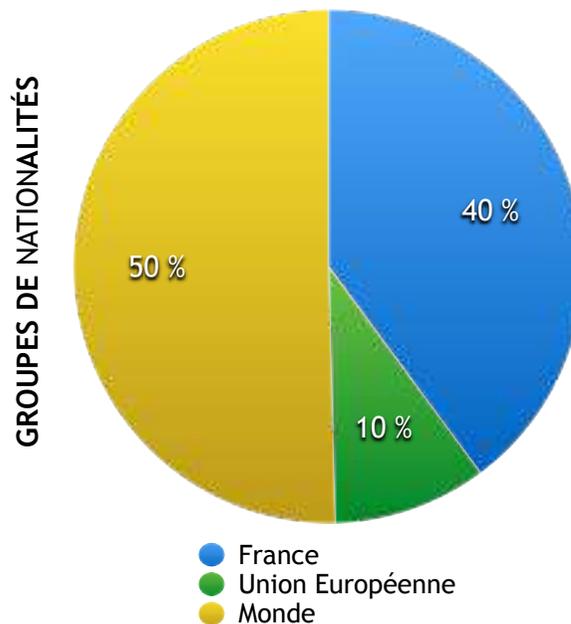
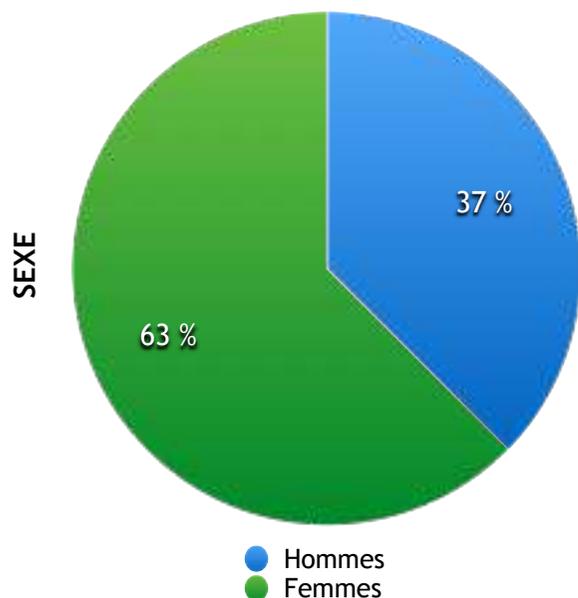
## PARTENARIATS 2022

- 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.

## 38 PAYS REPRÉSENTÉS ▲4



31



## 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 réglementation, 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 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.

### CONTROLE D'ACCÈS **NEW**

Maintenance des digicodes

### NUISIBLES **NEW**

6 passages par an pour la dératisation, la désourisation et la désinsectisation (3D) assurés par Avipur.

### ROBINETTERIE **NEW**

Vérification annuelle des installations sanitaires assurée par la société SPC.

### TOITURES ET GOUTTIERES **NEW**

Un passage annuel pour le nettoyage de l'ensemble des gouttières et chéneaux assuré par la société SPC.

### POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2022

- Mise en place du bureau central de l'intendante.
- Mise en place d'une vitrophanie avec le nouveau logotype de la Société Philanthropique à l'entrée du FEJA.
- Rénovation de 5 Salles d'eau.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Recrutement d'un technicien de maintenance.
- Remplacement des ouvrants du RDC sur jardin.
- Poursuite de la rénovation des salles d'eau partagées.
- Travailler sur la mutualisation des achats et des prestations de services

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

Les d'investissements 2022 prévoyaient la réfection du hall d'entrée avec la transformation de l'ancien fumoir en bureau dans le cadre de l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP), le nettoyage de la façade, le remplacement de l'ascenseur ainsi que la rénovation de 5 chambres.

Les engagements ont été tenus et les travaux ont été réalisés et réceptionnés en 2022.

En résumé, le montant dépensé en 2022 est de 128 K€, ce qui est cohérent avec nos budgets.

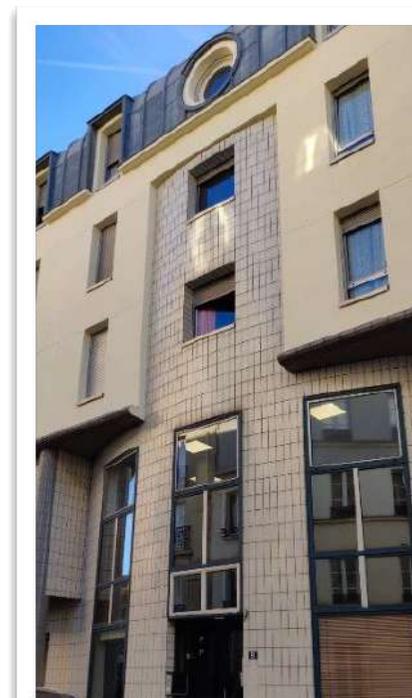
### POINTS FORTS 2022

- Finalisation de la rénovation des espaces et des équipements dédiés au public.
- Amélioration du fonctionnement des espaces.
- Achèvement des travaux les plus importants.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

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

33





SOCIÉTÉ  
PHILANTHROPIQUE

Association depuis 1780

Arenberg

foyer d'étudiants et jeunes actifs



# Rapport d'activité 2022



Version du  
17 avril 2023



Établi par  
Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité  
Mohammed ABDELALI Chef de Service  
Elodie BONDO Intendante



Validé par  
Diane PERRIN  
Directrice LVS & FEJA

# LES FAITS MARQUANTS LE RÉCAP' 2022

**1** Nouvelle dynamique d'équipe avec le recrutement d'un chef de service FEJA.

**2** Nouvelle prestation de service pour les résidents : le Wi-Fi haut débit usagers.

**3** Poursuite des efforts pour l'optimisation du taux d'occupation et la gestion des impayés de redevance.

**4** Poursuite de la rénovation des parties communes : éclairage écologique, changements des portes coupe-feu.



# PARTIE 3

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

### TOUR D'HORIZON

- 39 PRÉSENTATION DU FEJA
- 40 CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE
- 41 L'ÉQUIPE
- 42 COMMUNICATION, QUALITÉ & JURIDIQUE
- 43 SITE INTERNET, LE BILAN 2022

#### CLÉ DE LECTURE

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

### LE BILAN

- 44 TAUX D'OCCUPATION
- 45 ENTRÉES
- 46 SORTIES SÉJOURS & CADRE DE VIE
- 47 PRÉSENTS EN 2022
- 48 ENTRETIEN / MAINTENANCE
- 49 INVESTISSEMENTS
- 50 COMPTE DE RÉSULTAT

# 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.

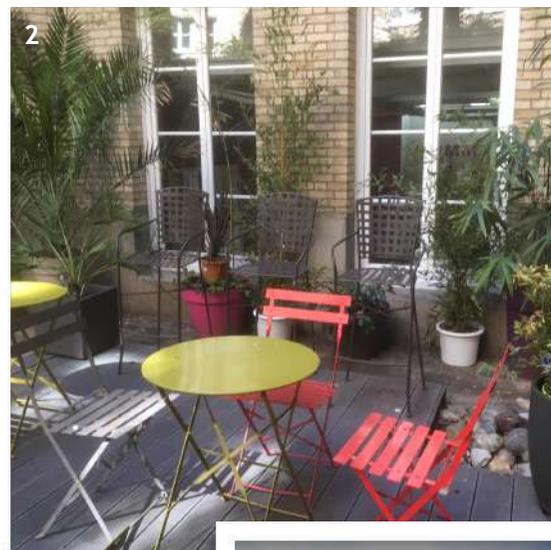
100 chambres réservées aux étudiants pour une première solution de logement, à coût modique, dans un cadre soigné et convivial.

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

39

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.

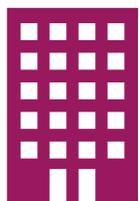
2016 : mise en place de l'Ad'AP en lien avec les projets des FEJA Paris Sud

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).

2022 : 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 2022 MIS À JOUR LE 17 AVRIL 2023



100 CHAMBRES



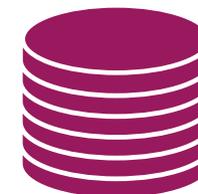
REDEVANCES  
324 - 429 €  
▲0,42%



8 SALARIÉS  
2,98 ETP



433 K€ DE CHARGES  
▼1,71%  
511 K€ DE PRODUITS  
▲10,93%



78 K€  
DE RÉSULTAT NET  
▲282%



60 K€ DE DOTATIONS  
AUX AMORTISSEMENTS  
DES IMMOBILISATIONS  
▲3,48%



146 PERSONNES  
ACCUEILLIES  
▲10



51 ADMISSIONS  
▼20



231 DEMANDES  
DE LOGEMENT  
EN 1ER CHOIX



31 NATIONALITÉS  
=



19 K€ DE DÉPENSES  
EN ÉLECTRICITÉ  
▲9%



12 K€ DE DÉPENSES  
EN EAU  
▲8%



46 K€ DE DÉPENSES  
EN CHAUFFAGE  
▼13%



24 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN  
ET DE MAINTENANCE  
▼4%

# L'ÉQUIPE EN 2022

STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2022



3 SALARIÉS  
DÉDIÉS AU FEJA



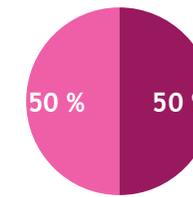
5 SALARIÉS  
SERVICES SUPPORTS



2,98 ETP  
RÉMUNÉRÉS



BAISSE DE ▼3,88%  
DES DÉPENSES LIÉES  
AU PERSONNEL



● FEMMES  
● HOMMES

## SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

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

## UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AU FEJA

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

- Intendante = 1,00 ETP
- Coordinateur FEJA ▼ 1,00 ETP
- Chef de Service FEJA **NEW** ▲ 0,33 ETP
- Employé d'accueil (AM) = 0,75 ETP
- Technicien de maintenance ▲ 0,50 ETP

41

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 31/12/2022(stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2022 (flux).

## RÉALISATIONS 2022

### Naissance des Chartes de peuplement LVS & FEJA

Des chartes de peuplement spécifiques pour les Logements à Vocation Sociale et les Foyers d'Étudiants et Jeunes Actifs de la Société Philanthropique viennent d'être rédigées et seront bientôt publiées pour communiquer auprès du grand public, des services de l'Etat ainsi que nos partenaires présents et futurs, sur nos engagements en termes d'attribution des logements en immeubles (LVS) et en foyers (FEJA). Ces chartes s'articulent autour de 5 engagements : favoriser l'accès au logement et aux chambres étudiantes, respecter les critères d'accès définis par la législation, la dématérialisation, respecter les règles de déontologie et de confidentialité, attribuer les logements en toute transparence, équité et collégialité. Les chartes seront disponibles sur notre site Internet [www.logements-philanthropique.fr](http://www.logements-philanthropique.fr).

### Poursuite de la diffusion 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.

### Enquête de satisfaction à l'échelle associative

Une grande enquête de satisfaction à l'échelle associative, aussi bien pour les enfants des structures de l'association que les adultes, les personnes hébergées, logées, les jeunes, les âgés a eu lieu en



2022. L'enquête a concerné tous les bénéficiaires de notre association. Au sein des foyers et des immeubles, une affiche et des affichettes ont été diffusées permettant à l'ensemble des locataires et résidents d'y participer, via la caméra de leurs smartphones, d'un simple clic sur le code QR présent sur les affiches. Ils ont pris ainsi part à la bonne marche collective de la politique qualité de la Société Philanthropique. L'exploitation des résultats a démontré un taux de satisfaction générale allant jusqu'à 75% des personnes interrogées qui ont attribué les meilleures notes à l'accueil et au respect des professionnels. Ces résultats attirent également notre attention sur un important axe d'amélioration : la propreté des locaux.

### Bonne tenue du site Internet des Logements

Tout au long de l'année, le site internet [www.logements-philanthropique.fr](http://www.logements-philanthropique.fr) a été régulièrement amélioré et mis à jour pour permettre aux demandeurs de logement ainsi que les résidents et locataires d'avoir accès à une information fiable à tout moment. En 2022, le site internet offre, en plus des rubriques classiques, la possibilité de feuilleter le rapport d'activité le plus récent, les archives du Phil'immeuble ainsi que les chartes de peuplement LVS et FEJA et les fiches descriptives des logements LVS disponibles à la location permettant aux demandeurs de logements de postuler de façon ciblée à ces logements. Voir page ci-après pour le bilan complet du site.

## PROJETS A VENIR EN 2023

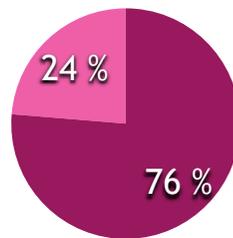
- Pose des plaques de dénomination des immeubles LVS.
- Procéder à l'audit administratif des 3 FEJA
- Finaliser les derniers objectifs liés à la mise en conformité RGPD : finalisation du contrat de maintenance de la vidéosurveillance des 3 FEJA et tenir des sessions de sensibilisation aux enjeux du RGPD et aux bonnes pratiques.

# WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2022



19K NOUVEAUX UTILISATEURS

▲ 3K

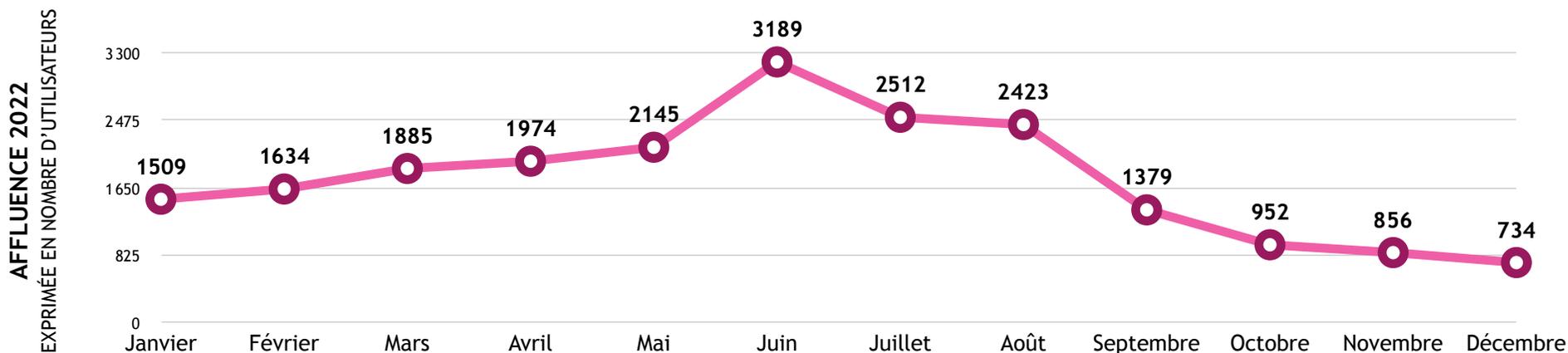


● NOUVEAUX UTILISATEURS  
● UTILISATEURS REVENANTS



CONSULTÉ DEPUIS 137 PAYS

▲ 6



43

## TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Disponibilités LVS <b>NEW</b> | 6. Foyers                    |
| 2. Faire une demande             | 7. Arenberg                  |
| 3. Les Feuillantines             | 8. Contactez-nous            |
| 4. Immeubles                     | 9. Consultations Entreprises |
| 5. CAI                           | 10. Réclamations             |

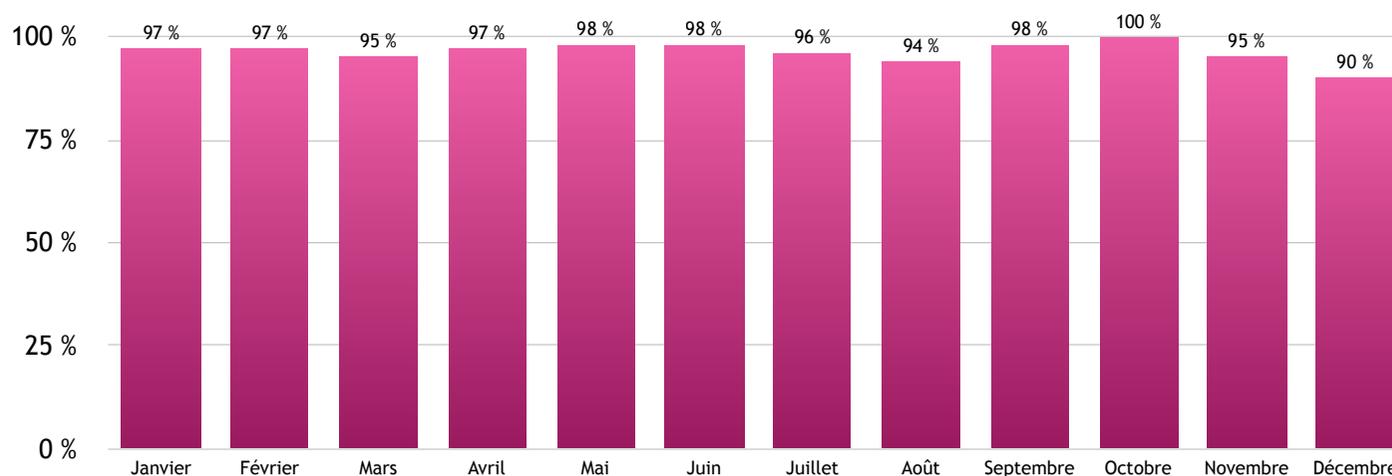
## TOP 10 DES PAYS DE CONNEXION

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 1. 🇫🇷 France     | 6. 🇹🇳 Tunisie       |
| 2. 🇺🇸 États-Unis | 7. 🇩🇪 Allemagne     |
| 3. 🇪🇸 Espagne    | 8. 🇲🇦 Maroc         |
| 4. 🇮🇹 Italie     | 9. 🇬🇧 Royaume-Uni   |
| 5. 🇱🇧 Liban      | 10. 🇰🇷 Corée du Sud |

## TAUX D'OCCUPATION 100 CHAMBRES



Le FEJA affiche un taux d'occupation de 96 % sur l'année 2022. Ce taux est en hausse de 6% par rapport à 2021.



### POINTS FORTS 2022

- Poursuite de la tenue régulière des commissions d'attribution (deux par semaine).
- Stabilisation et bonne maîtrise de la plateforme de gestion des candidatures Weasyloc.
- Diminution du nombre d'ajournements grâce à la bonne instruction des dossiers en amont du passage en commission.
- Visites et entretiens qualitatifs systématiques des candidats en phase instruction.
- Naissance de la charte de peuplement FEJA.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Poursuite des efforts pour faire connaître l'offre de logement du FEJA à travers des supports innovants.
- Mettre en application et se conformer à la nouvelle charte de peuplement FEJA.
- Améliorer les délais de relocation entre deux résidents.

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En 2022, le FEJA a accueilli au total 51 nouveaux résidents ▲8 ans dont l'âge moyen était de 26 ans 🟰. Ils étaient majoritairement du sexe féminin, étudiants en divers cursus universitaires ▼31% et ressortissants hors UE ▲5%.

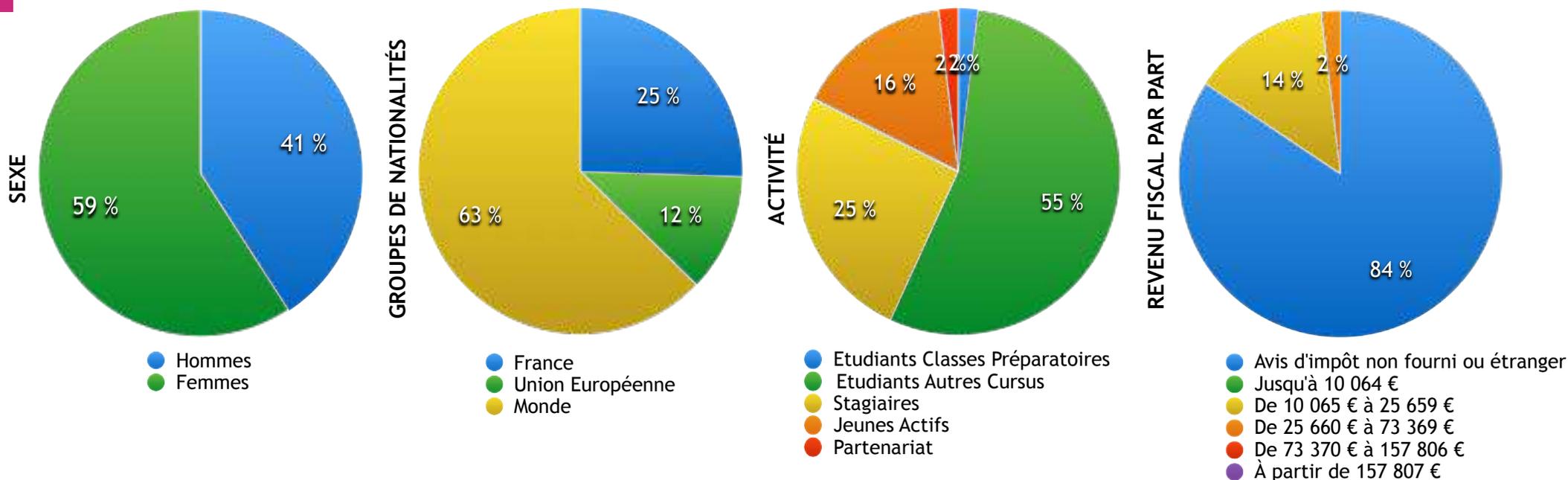
### POINTS FORTS 2022

- Presque 60% de jeunes femmes parmi les nouveaux entrants.
- Augmentation du nombre de jeunes actifs ▲14% et de stagiaires admis ▲23%.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Favoriser la diversification des provenances géographiques pour garantir un climat d'enrichissement et d'échange culturels.
- Se conformer à la charte de peuplement FEJA pour toutes les admissions.

45

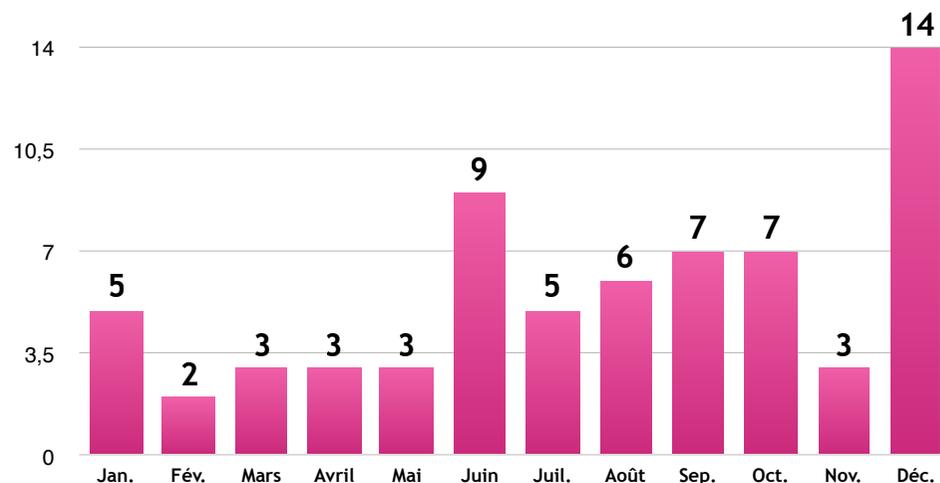


## SORTIES

### VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu tous les mois de l'année 2022.

Au total **62** 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 **62%** **▲23%** tout au long de l'année. Ce qui maintient la durée moyenne de séjour dans le FEJA à **16 mois ▼3 mois**.



## GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

### VUE D'ENSEMBLE SUR LES IMPAYÉS DE REDEVANCE

Un travail a été mené sur les impayés de redevance. 3 résidents ont signé un plan d'apurement. Une meilleure gestion des impayés sur 2023 est à poursuivre.

46

### POINTS FORTS 2022

- Diminution de la durée moyenne de séjour au sein du FEJA de 3 mois.
- Augmentation de la rotation annuelle permettant le renouvellement du public accueilli à hauteur de **62%**.
- Sécurisation de l'accès à l'établissement avec pour effet une sérénité accrue des résidents.

### AXE D'AMÉLIORATION 2023

- Continuer de sensibiliser les résidents sur les thématiques de sécurité et les bonnes pratiques en matières de vie en collectivité (maintien des portes coupe-feu, vigilance sur la propreté dans les parties communes, etc.).
- Renforcer la régularité et le suivi des impayés ainsi que la gestion des recouvrements (plan d'apurement, lettres de relance, etc.).
- Accroître la vigilance sur la discipline et le respect du règlement intérieur (lettres d'avertissement, entretiens individuels) pour le bien-être de l'ensemble.

# PRÉSENTS EN 2022 100 CHAMBRES

## VUE GLOBALE

En 2022, 146 personnes ▲10 ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques 88 jeunes filles ▲6 et 58 jeunes hommes ▲1 dont l'âge moyen étant de 26 ans ⚖ qui ont trouvé un toit en plein cœur du XIXe arrondissement pour un prix mensuel allant de 324 à 429 €. Les tarifs ont été augmentés de ▲0,42% au 1er janvier 2022 par résolution du Conseil d'administration de la Société Philanthropique.

En 2022, ils ont été 66% ▼3% à suivre divers cursus universitaires scientifiques et littéraires et 62% ▲4% de ressortissants hors UE.

## TIERS 2022

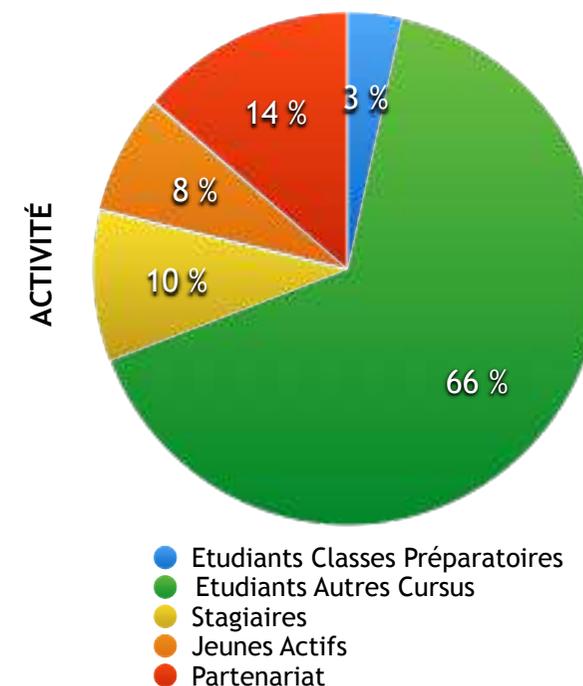
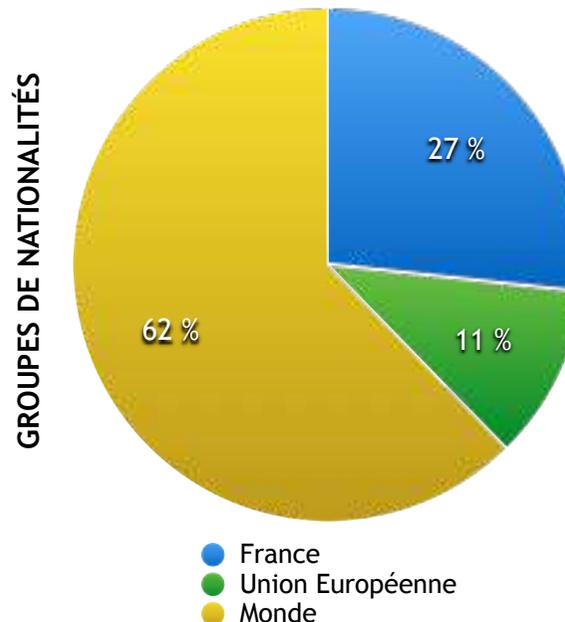
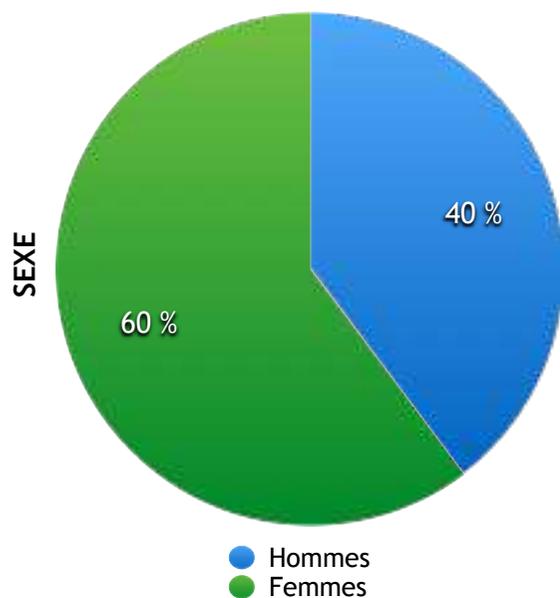
Apprentis d'Auteuil - Service Oscar Romero : 7 chambres mises à disposition pour l'accueil de mineurs non accompagnés.

CHS Grogette Agutte : 15 chambres mises à disposition pour l'accueil de femmes vulnérables.

## 31 PAYS REPRÉSENTÉS ⚖



47



## ENTRETIEN / MAINTENANCE

### CHAUFFAGE, INSTALLATIONS D'EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

Maintenance assurée par le prestataire de CPCU, la société Tempeol.

### VENTILATION MOTORISÉE CONTRÔLÉE (VMC)

Maintenance assurée par la société Proxiserve avec des interventions annuelles.

### ASCENSEURS

Maintenance mensuelle assurée par la société NSA, avec des interventions qui ne doivent pas être supérieures à 6 semaines.

### EXTINCTEURS 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.

### ROBINETTERIE **NEW**

Vérification annuelle des installations sanitaires assurée par la société SPC.

### CONTROLE D'ACCÈS **NEW**

Maintenance des digicodes

### NUISIBLES **NEW**

6 passages par an pour la dératisation, la désourisation et la désinsectisation (3D) assurés par Avipur.

### TOITURES ET GOUTTIÈRES **NEW**

Un passage annuel pour le nettoyage de l'ensemble des gouttières et chéneaux assuré par la société SPC.

### POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2022

- Prise en compte des "réclamations" des résidents par l'ouvrier de maintenance.
- Fin de l'étude pour la rénovation des toitures avec lancement de l'appel d'offres pour la début des travaux en 2023.
- Mise en place d'une Signalétique SP à l'entrée du bâtiment.

### AXE D'AMÉLIORATION 2023

- Travailler sur la mutualisation des achats et des prestations de services.
- Lancer l'étude sur l'espace restauration.
- Mise en place d'un contrat de vérification sécurité incendie.
- Etudier le remplacement du mobilier de chambre.
- Finaliser la mise en place du contrat de maintenance de la vidéosurveillance dans le cadre du RGPD.

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

Notre programme pluriannuel d'investissements (PPI) prévoyait la réfection de 5 salles d'eau et 5 chambres pour un montant de 25K€ ainsi que la rénovation et l'installation des bureaux d'accueil et du technicien de maintenance du FEJA.

Tous les travaux prévus ont été réalisés.

### POINTS FORTS 2022

- Poursuite des travaux de rénovation des chambres et des salles d'eau vieillissantes.
- Installation stratégique des bureaux pour fluidifier l'accueil et la communication des résidents et candidats.

### AXE D'AMÉLIORATION 2023

- Réfection des toitures du FEJA.
- Poursuivre la campagne de rénovation des salles d'eau pour améliorer l'attractivité du FEJA et donc le taux d'occupation.
- Mener une réflexion sur les espaces repas des résidents.





SOCIÉTÉ  
PHILANTHROPIQUE

Association depuis 1780

Logements  
à Vocation Sociale



# Rapport d'activité 2022



Version du  
11 avril 2023



Établi par

Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité  
Dominique BELLAVOINE Responsable Logements à Vocation Sociale  
Amélie LEFIÈVRE Assistante de Direction  
Stéphane GUÉRIN Responsable Entretien & Maintenance  
Aurélie CAROLE Comptable  
Christelle LE CLANCHE Assistante Logements à Vocation Sociale



Validé par

Diane PERRIN  
Directrice LVS & FEJA

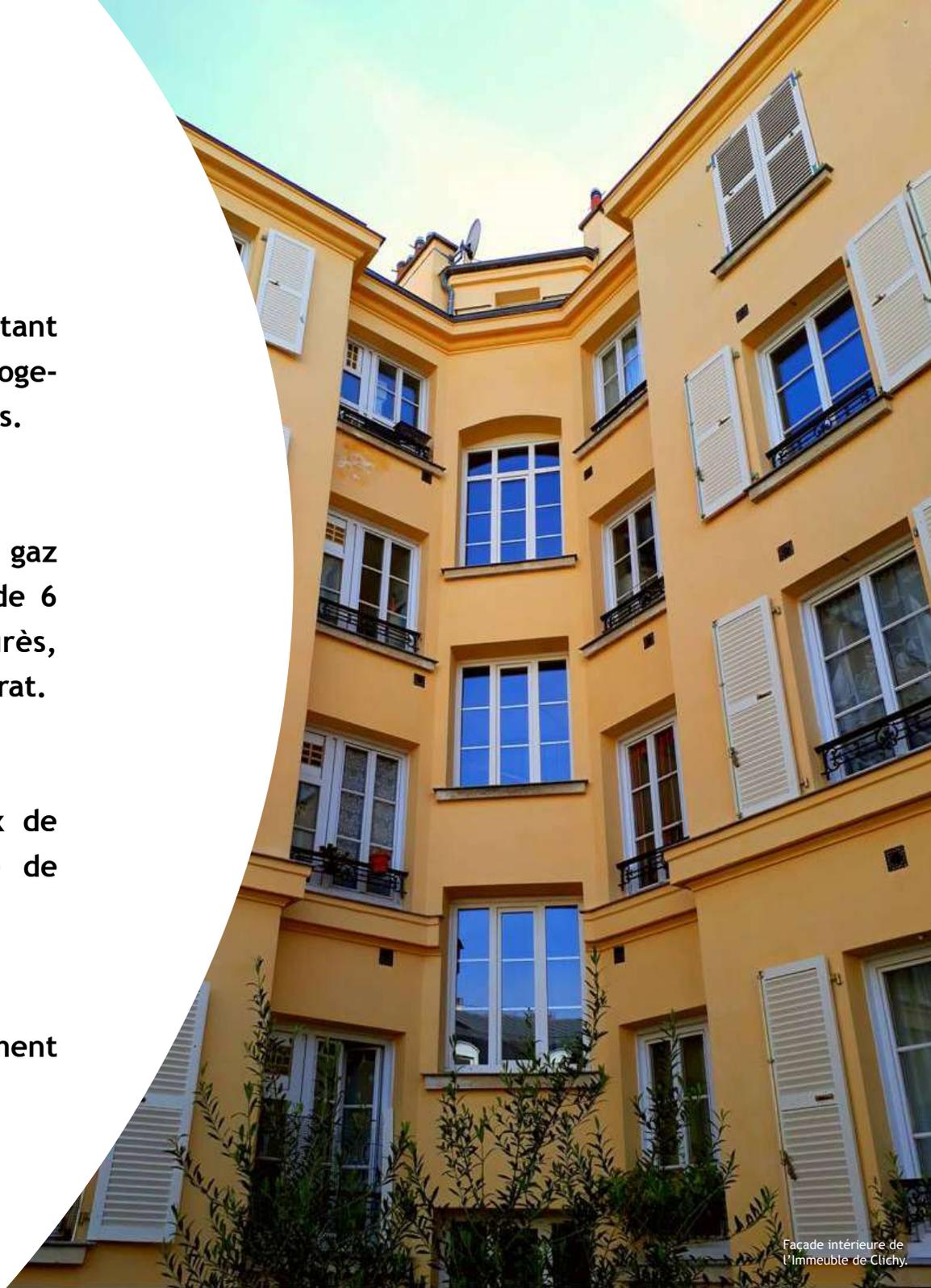
# LES FAITS MARQUANTS LE RÉCAP' 2022

**1** Lancement d'un nouvel outil internet permettant aux demandeurs de logement d'identifier les logements disponibles ainsi que leurs caractéristiques.

**2** Travaux de remise aux normes électriques, gaz et ventilation dans l'ensemble des logements de 6 immeubles d'habitation : Championnet, Jaurès, Melun, Saint-Mandé (bât. A), Jeanne d'Arc et Murat.

**3** Validation de la phase étude des travaux de rénovation et d'aménagement de l'immeuble de Vincennes.

**4** Rénovation de 49 logements et d'un logement de fonction.



# PARTIE 4

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

### TOUR D'HORIZON

- 55** L'ÉDITO 2022
- 56** CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE
- 57** LE PATRIMOINE : ÉTAT DES LIEUX 2022
- 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

## En train avec entrain

**S**i certains se morfondent dans leur train-train quotidien nous aux logements à vocation sociale au train où vont les choses bientôt nous aurons réalisé les objectifs avant même qu'ils ne soient fixés.

Maintenant que tout est sur de bons rails nous pouvons regarder avec fierté d'où nous venons.

La Micheline logements à vocation sociale est restée en 2017 en gare au 15 rue de Bellechasse et nous sommes montés sans le savoir dans un TGV.

Sur le quai du changement nous avons laissé nos habitudes et notre confort.

Dans le tunnel des illusions nos désillusions.

Un aller simple d'un train de sé-nateur à un train d'enfer pour ne

pas se retrouver un jour sur une voie de garage.

Pour espérer voir le bout du tunnel il faudra patienter encore un peu et surtout donner du temps au temps.

La politique tarifaire ne se fera pas en un jour, le renouvellement de notre parc locatif en une année, passer d'un tortillard à un express demande de la souplesse et du temps.

Dans ce monde où tout va trop vite on avance aujourd'hui avec la certitude que si nous avons laissé passer ce train la prochaine fois c'est l'avion qu'il faudrait prendre. ■ ■ ■

Dominique BELLAVOINE  
Responsable LVS

# CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2022 MIS À JOUR LE 11 AVRIL 2023



15 IMMEUBLES  
690 LOGEMENTS  
9 COMMERCES



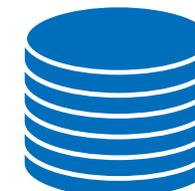
LOYERS  
283 € - 1261 €  
▲0,40 %



18 SALARIÉS *DONT*  
11 GARDIEN•NE•S  
15,40 ETP



3,4 M€ DE CHARGES  
▲3,60%  
4,2 M€ DE PRODUITS  
▲2,28%



759 K€  
DE RÉSULTAT NET  
▼2,02%



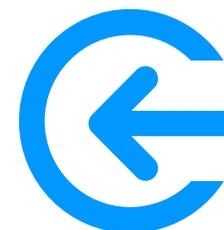
1 M€ DE DOTATIONS  
AUX AMORTISSEMENTS  
DES IMMOBILISATIONS  
▲1,31 %



47% DE FEMMES  
SEULES ADMISES  
*PROJET ASSOCIATIF*



33% DE BÉNÉFICIAIRES  
APL/ALS



49 ENTRÉES  
▲4



779 DEMANDES  
DE LOGEMENT  
▲48%



35 NATIONALITÉS  
▲1



30 K€ DE DÉPENSES  
EN ÉLECTRICITÉ  
▼12%

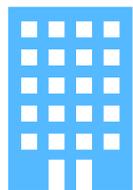


211 K€ DE DÉPENSES  
EN EAU  
=



289 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN  
ET DE MAINTENANCE  
▲2%

# LE PATRIMOINE : ÉTAT DES LIEUX EN 2022



15 IMMEUBLES  
690 LOGEMENTS  
9 COMMERCES

dont 6 immeubles intégralement conventionnés.

dont 351 logements conventionnés.



49 LOGEMENTS  
EN BAIL CLASSIQUE  
RÉNOVÉS ▲16  
ET 1 LOGEMENT DE  
FONCTION



59 LOGEMENTS  
DONT LES BAUX SONT  
SOU MIS À LA LOI 48

▼12  
DONT 1 ATELIER ▼1  
& 5 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.



7 LOGEMENTS  
RÉHABILITÉS  
▼1

57

## POINTS FORTS 2022

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

## AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Poursuite de la mise en conformité des baux soumis à la loi du 1er septembre 1948.
- Poursuivre le programme pluriannuel d'investissement (PPI) 2019-2024.
- Mieux communiquer auprès de nos locataires sur les travaux de rénovation.

## 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 Pixérécourt 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

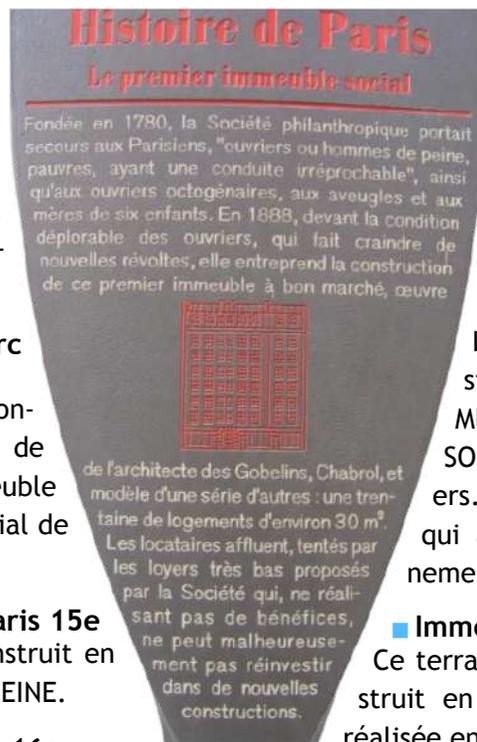
Création de la Fondation Pomar en 1927 afin de bâtir des habitations économiques. En 1943, les bâtiments sont endommagés et reconstruits en 1946. En 1930, la Fondation est dissoute et les avoirs sont dévolus à la Société Philanthropique.

### ■ Immeuble Joseph Gaillard à Vincennes

Ces immeubles de logements ont été construits en 1910 par M. STERN et rachetés 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. GOÛIN 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 2022

## STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2022



11 GARDIEN•NE•S  
9,60 ETP



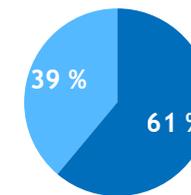
7 ADMINISTRATIF•VE•S  
5,80 ETP



15,40 ETP  
RÉMUNÉRÉS  
AU TOTAL



AUGMENTATION DE  
▲0,43% DES DÉPENSES  
LIÉES AU PERSONNEL



● FEMMES  
● HOMMES

### SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

■ Directrice	0,70	ETP
■ Responsable Entretien Maintenance	0,70	ETP
■ Responsable Juridique & Qualité	0,70	ETP
■ Comptable	0,70	ETP

### UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AUX LVS

■ Responsable Logements à Vocation Sociale	1,00	ETP
■ Assistante Logements à Vocation Sociale	1,00	ETP
■ Coordinateur des gardiens	1,00	ETP
■ 11 gardien•ne•s	9,60	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.... L'arrivée de Yann MARTIN, coordinateur gardiens, a permis de mieux gérer ces situations en les traitant plus en amont et en se rendant sur place.

### POINTS FORTS 2022

- 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.
- Poursuite de la diffusion du Phil'immeuble, bulletin d'information consacré aux locataires et aux résidents.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Développer la Communication à travers les affiches et les notes.
- S'appuyer sur l'ADIL en encourageant à profiter de leurs permanences gratuites en mairies.

## 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



**504**  
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 2022

- Accueil physique et téléphonique personnalisé.
- Poursuite du 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 rapide des aides de la CAF pour les locataires.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- 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).
- Améliorer la transmission de l'information du qui fait quoi auprès des locataires à travers le Phil'Immeuble
- Mettre en place un MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) pour l'accueil des locataires concernés par les travaux.

# 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). **7 logements ont bénéficié de financements ANAH en 2022.**



## 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.
- AT92

- Service protection juridique.
- Service protection juridique aux majeurs.

En 2022, 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 Fondation 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 ».

## FIN DE PARTENARIAT OAA / LVS

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 et progressivement avec Pierre Claver.

## POURSUITE 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 2022

- Création d'une charte de peuplement à destination des demandeurs de logement et des partenaires.
- Transversalité, développement interne.
- Poursuite du partenariat avec l'ADIL.

## AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Mettre en place un accompagnement social dédié aux locataires.
- Conclure de nouveaux partenariats

# DEMANDES DE LOGEMENT

# 779

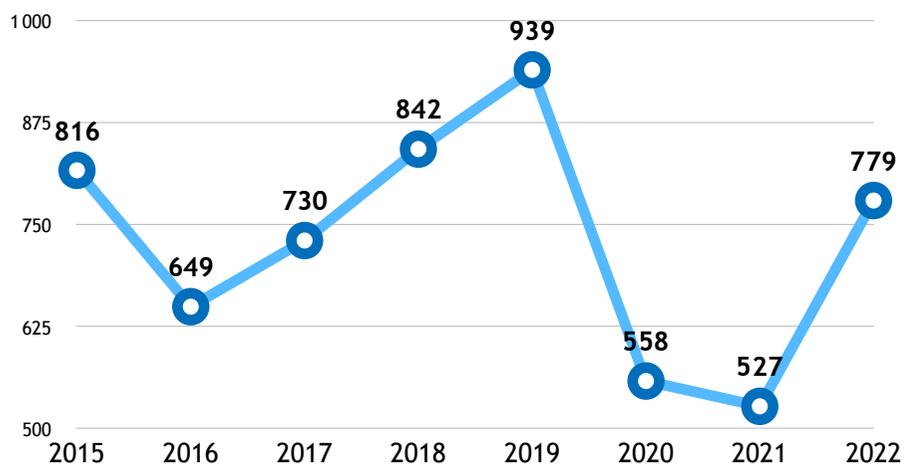
DEMANDES  
DE  
LOGEMENT

▲48%

En 2022, nous avons reçu 779 demandes de logement soit ▲20% par rapport à l'année précédente.

Ce rebond s'explique par la mise en place de la demande en ligne et la fin du contexte sanitaire lié à la crise Covid.

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENT



## POINTS FORTS 2022

- Demande de logement en ligne pleinement opérationnelle.
- Mise en place d'un nouvel outil intégré à la demande en ligne permettant aux demandeurs de postuler à 3 logements vacants précis à l'aide d'une fiches descriptives pour chaque logement remis en location et d'un numéro d'annonce.
- Mise en place d'une charte de peuplement encadrant l'ensemble du processus d'attribution.

**Fiche disponibilité**

Logements à Vocation Sociale

Pour postuler à ce logement, veuillez reporter le numéro de l'annonce dans la rubrique - Souhaits - du formulaire de demande de logement en ligne.

Annonce N°	Pièces	Chambres	Superficie	Étage	Ascenseur	Loyer	Charges
56-630	2	1	34m <sup>2</sup>	RDC	Oui	512€	110€

Chauffage et eau chaude	Type d'acte de logement	Logement conventionné	Accessible	Parking	Jardin	Adresse
Eléc	APL	Oui	Non	Non	Oui	3 Avenue de Saint-Mandé 75012 PARIS

Consommation d'énergie (renouvelables)

Emission gaz à effet de serre (renouvelables)

Zone soumise à encadrement des loyers

Loyer de référence : 23,90 €/m<sup>2</sup>

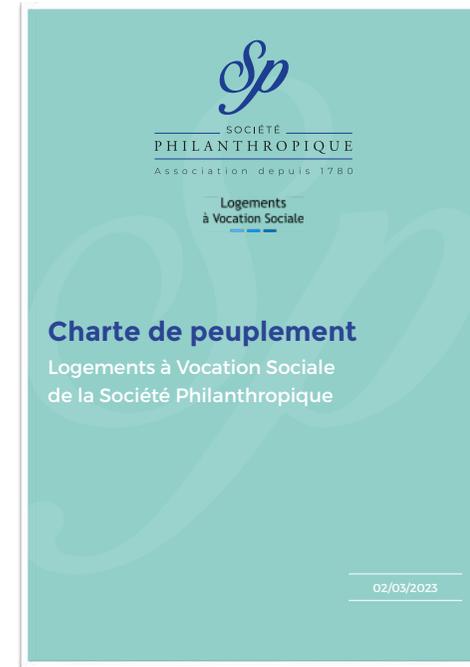
Loyer de référence majoré : 25,70 €/m<sup>2</sup>

Aucune visite spontanée n'est autorisée. Les visites se font exclusivement après délivrance d'un bon de visite par les Logements à Vocation Sociale.

Exemple d'une fiche descriptive de disponibilité

## AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Développer des réseaux de communication.
- Stabiliser la plateforme de gestion des demandes de logement Weasyloc.
- Mieux se faire connaître.



Couverture de la Charte de peuplement LVS

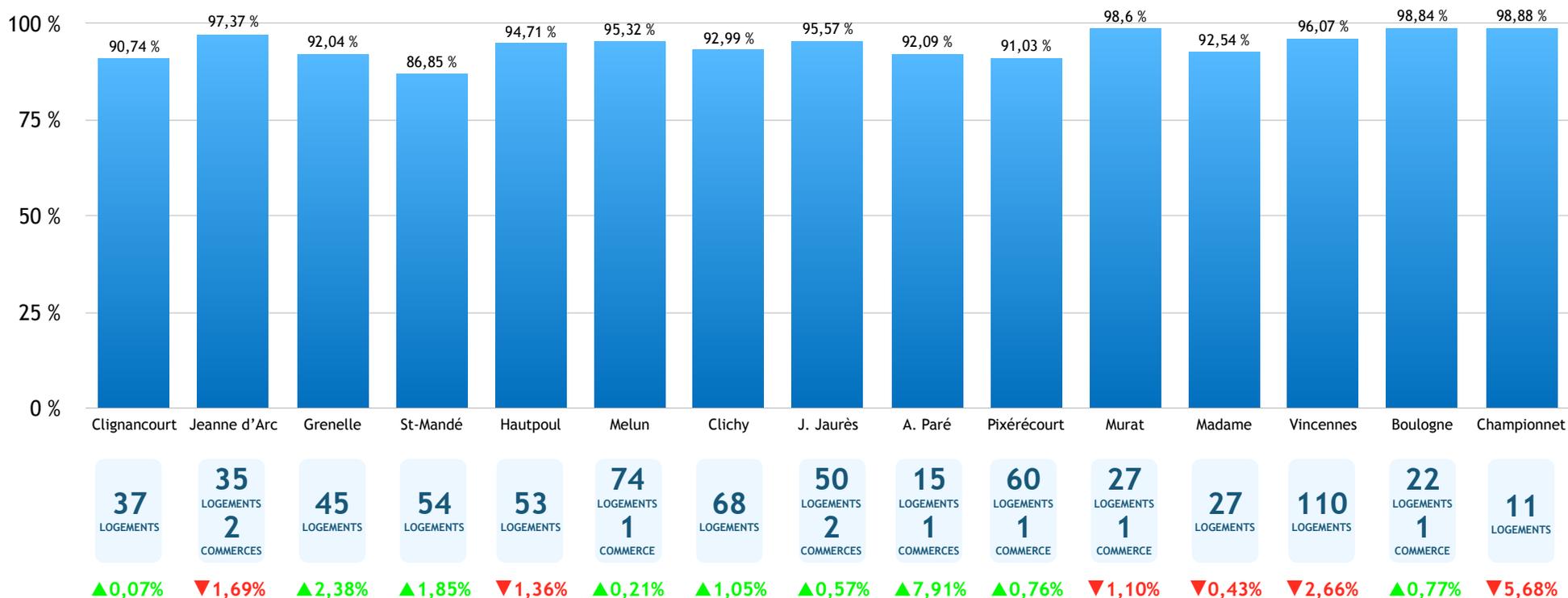
# TAUX D'OCCUPATION

## 93,78%



En 2022, le taux d'occupation global de notre parc de logements s'élevait à **93,78%**, soit le même taux d'occupation que celui enregistré en 2021.

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.



63



226 BÉNÉFICIAIRES APL

# ENTRÉES

## 49

### NOUVELLES LOCATIONS

▲4

En 2022, les membres de la Commission d'attribution se sont réunis au rythme de **toutes les 4 semaines** et **120 dossiers ▲17** ont été étudiés soit **9 commissions ▼1** dans l'année. Pour rappel, la Commission se compose de **2 Administrateurs** 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 49 appartements reloués, on peut compter, **8 studios**, **36 appartements de 2 pièces** et **2 appartements de 3 pièces**. L'âge moyen des nouveaux locataires était de **42 ans ▼6** avec un revenu moyen de **1 576 € ▼115€**.

#### POINTS FORTS 2022

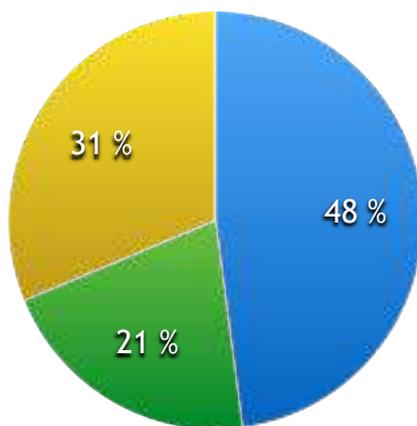
- Décision collégiale d'attribution et objectivité de la Commission
- Etude exhaustive des dossiers grâce à la plateforme de gestion des candidature Weasyloc.
- Naissance de la première charte de peuplement.

#### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Améliorer le transfert des données entre les deux logiciels métier (Weasyloc à Ceri).

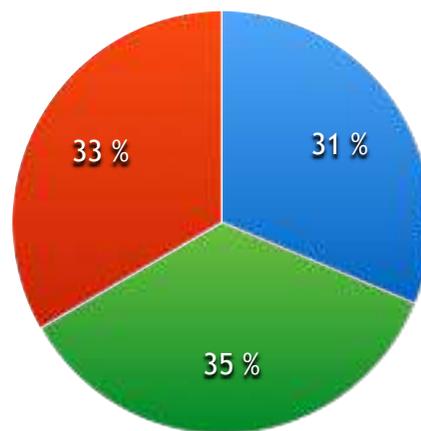
64

COMPOSITION DES MÉNAGES



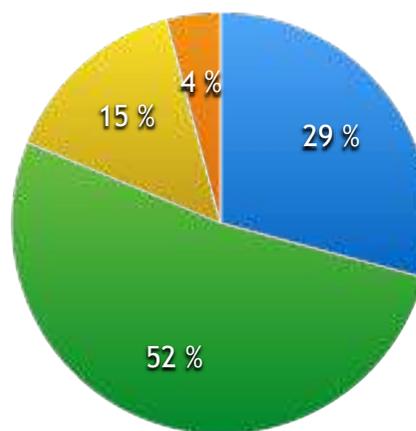
- Femmes seules
- Hommes seuls
- Couples

SITUATION FAMILIALE



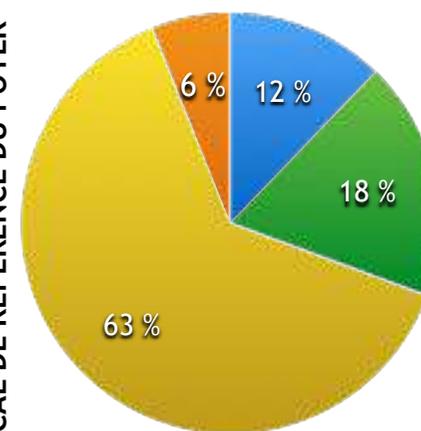
- Marié(e)
- Célibataire
- Veuf(ve)
- Divorcé(e)
- Séparé(e)
- Vivant maritalement

REVENUS MENSUELS NETS DU FOYER



- ≤ SMIC\*
  - ≤ SMIC x1,5
  - ≤ SMIC x2
  - > SMIC x2
- \* SMIC NET 2022 = 1329 €

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DU FOYER



- Avis d'impôt non fourni ou étranger
- Jusqu'à 10 064 €\* (18%)
- De 10 065 € à 25 659 € (63%)
- De 25 660 € à 73 369 € (6%)
- De 73 370 € à 157 806 € (0%)
- À partir de 157 807 € (1%)

# SORTIES

**48**  
DÉPARTS  
▲5

## PROFIL DES LOCATAIRES SORTANTS

En 2022, nous avons eu **48 départs ▲5**. Ces départs sont dus en grande partie à la fin de la période COVID qui avait freiné toute mutation 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 2022, 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.

65

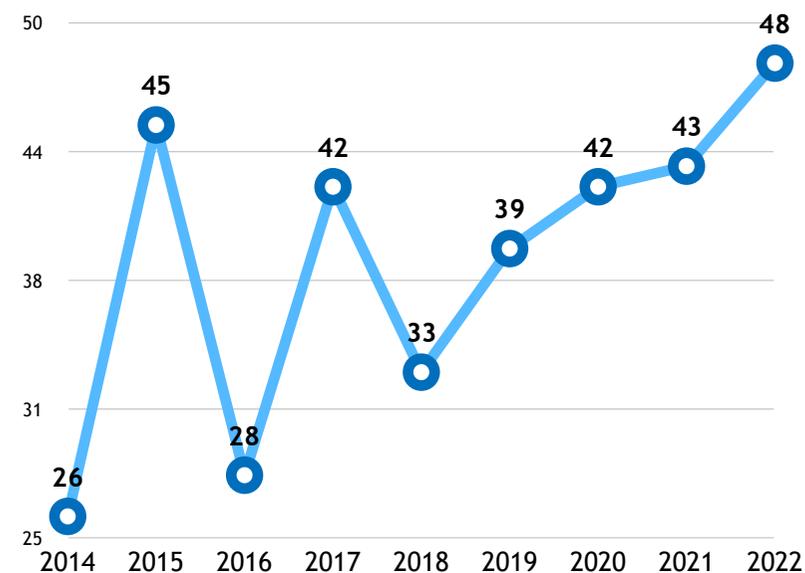
## POINTS FORTS 2022

- Départs ayant permis la rénovation des logements libérés, ce qui s'inscrit dans la continuité de la politique patrimoniale des Logements à Vocation Sociale.

## AXES D'AMÉLIORATION 2023

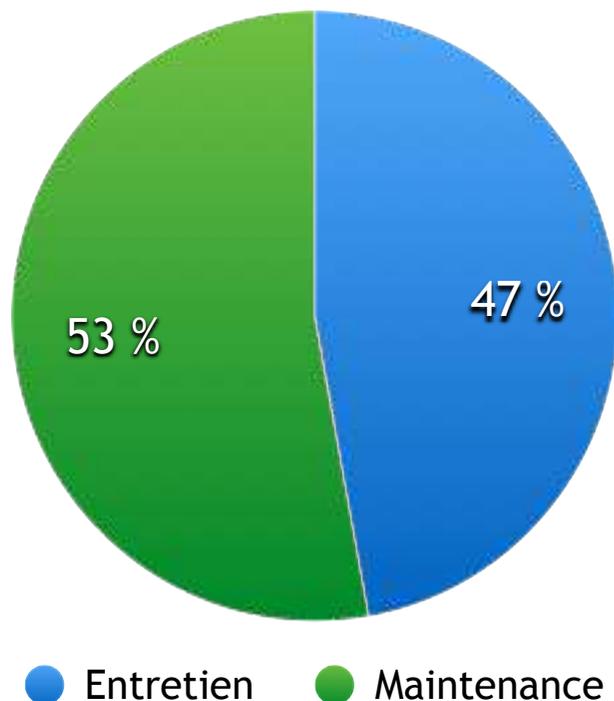
- Raccourcir le délai entre le départ du locataire et la relocation du logement libéré.
- Poursuivre les efforts pour la mise en place de parcours résidentiels en lien avec les établissements pour personnes âgées de la Société Philanthropique.

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DÉPARTS DE LOCATAIRES



# ENTRETIEN & MAINTENANCE

## RÉPARTITION ENTRETIEN / MAINTENANCE



## SUIVI DE LA MAINTENANCE

L'entité Logements poursuit son effort de mise en place et de suivi des contrats de maintenance.

Les écarts entre entretien et maintenance ont peu évolué en 2022, du fait de l'attente d'une mise en place de "contrats cadres" ou "contrats mutualisés" au niveau associatif.

Quelques contrats restent à être renégociés, et d'autres à mettre en place. A défaut d'une proposition du siège, l'entité Logements reverra elle-même ses contrats et les négociations à mener.

En priorité devront être travaillés les contrats portant sur :

- L'entretien des chaudières et le ramonage des conduits
- La Ventilation Mécanique Centralisée (VMC)
- Les Systèmes de Sécurité Incendie (SSI)
- Les bureaux de contrôles (vérifications réglementaires)

### POINTS FORTS 2022

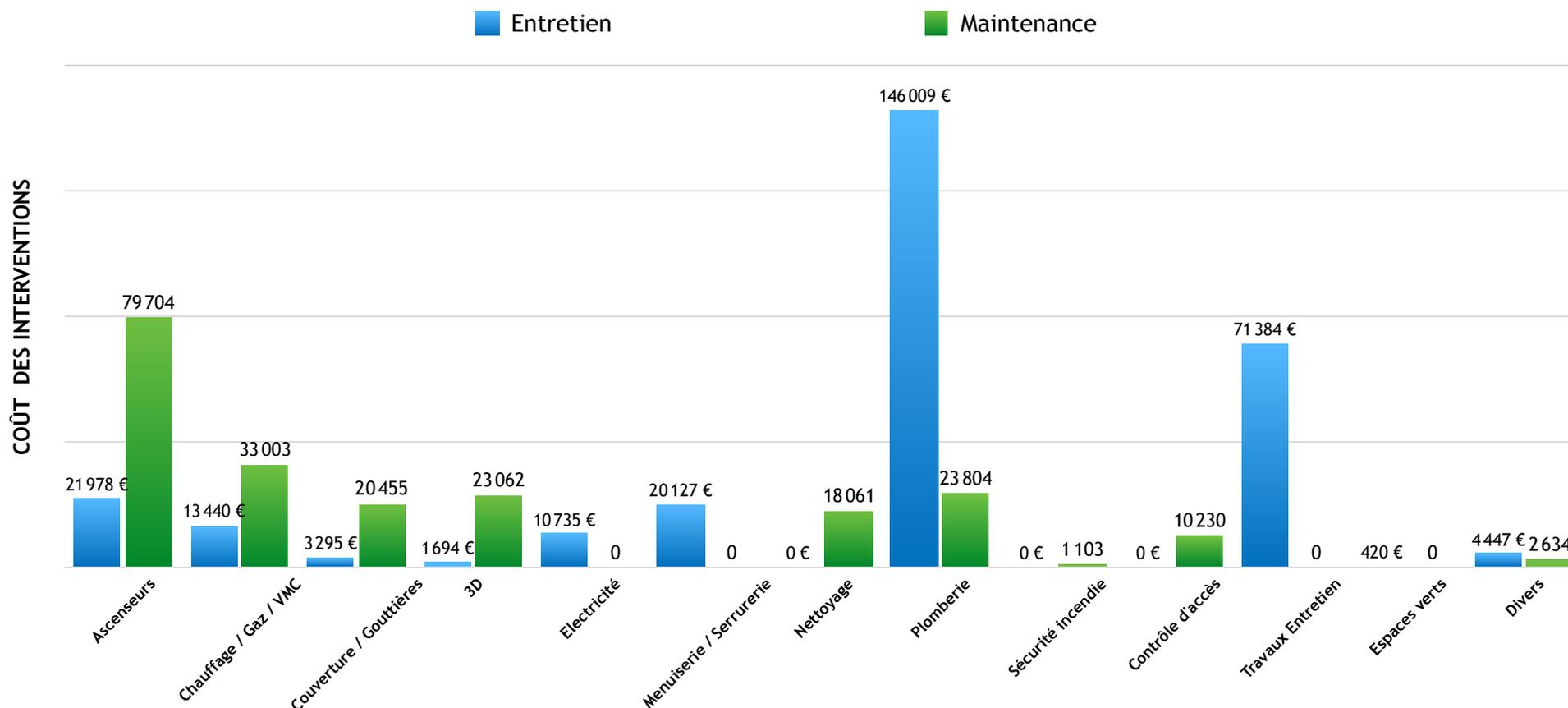
- Résultats concluants de la mise en place des contrats entretien gouttières.
- Mise en place d'un groupe de travail sur la mutualisation des achats (SP).

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Maintenir l'effort de réduction des charges d'entretien au profit des charges de maintenance.
- Négocier de nouveaux contrats (espaces verts, ...) et mettre en concurrence les contrats ne donnant pas satisfaction.
- Homogénéiser les contrats portant sur les vérifications réglementaires.

# ENTRETIEN & MAINTENANCE

## SUIVI ENTRETIEN, MAINTENANCE & RÉPARATIONS



67

### POINTS FORTS 2022

- Travaux de mise en conformité GAZ / VENTILATION / ELECTRICITE sur 6 immeubles permettant une sécurisation de nos locataires et de nos immeubles, tout en diminuant à terme les frais d'entretien.
- Points réguliers avec les entreprises afin d'ajuster les prestations

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- S'assurer avant les interventions de la prise en charge (locataire, SP, assurance, etc.).
- Etre plus impératif sur la présence des locataires lors des passages des prestataires.
- Prévoir la peinture des portes cochères en entretien préventif.
- S'assurer de la contribution des gardiens pour le suivi des prestataires.

# COORDINATION GESTION LOCATIVE & GESTION TECHNIQUE

## MÉCANISMES DE COORDINATION

- Réunions bimensuelles techniques.
- 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 »).
- Mémo transmis à la suite de chaque état de lieux de sortie et points réguliers après visites sur sites.

## POINTS FORTS 2022

- Meilleur suivi du remboursement (ou non) des cautions.
- Travail du coordinateur des gardiens.

## AXES D'AMÉLIORATION 2023

- S'assurer que les locataires suivent bien le processus de réclamations : gardien interlocuteur privilégié.
- Gérer les mails entrants.
- Rappeler la méthodologie des fiches évènements aux gardiens.

# INDICATEURS DE LA GESTION TECHNIQUE COURANTE

68



4,3K MAILS ENVOYÉS

DONT 1,2 K DEMANDES  
D'INTERVENTION



9,2K MAILS REÇUS



506 COURRIERS  
EXPÉDIÉS

DONT 132 DANS LE CADRE  
DE LA CAO



129 DÉPLACEMENTS  
SUR SITES

## COMMISSION D'ATTRIBUTION DES MARCHÉS PRIVÉS



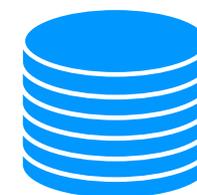
16 COMMISSIONS  
DES MARCHÉS PRIVÉS



132 DEVIS  
ANALYSÉS



36 MARCHÉS  
PRIVÉS



678K€  
SOIT 30K€ / MARCHÉ  
EN MOYENNE

## TRAVAUX DE RÉNOVATION & DE RAFRAÎCHISSEMENT

69



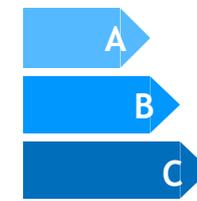
49 LOGEMENTS  
& 1 LOGE DE GARDIEN  
RÉNOVÉS

▲20

DONT 7 AVEC L'AIDE DE



DURÉE DES TRAVAUX  
MIN. : 15 JOURS  
MAX. : 3 MOIS



50 DIAGNOSTICS  
"LOCATION"

▲21

### POINTS FORTS 2022

- Permanences de l'ADIL.
- Sensibilisation des locataires au bon entretien des logements grâce au livret d'accueil et au travail de proximité des gardiens.

### AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Optimiser les Diagnostics "Pack Location" au regard de la durée de validité.
- Diminuer les délais de remise en location des logements libres.

# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT : LE BILAN 2022

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, les travaux réalisés en 2022 sont :

- 49 logements rénovés dont 7 très dégradés (rénovation totale avec des financements ANAH) ;
- 1 logement de fonction ;
- Les parties communes de l'immeuble Jean Jaurès ;
- Les portes coupes feu des immeubles Boulogne et Madame ;
- La réalisation de travaux de réfection électrique, gaz ventilation pour 6 immeubles avec l'appui du bureau d'étude CADENCE.

Ce fut également l'année de la phase conception pour les toitures des immeubles Melun et du Foyer Arenberg avec la Maitrise d'œuvre AAPR.

Aussi, la finalisation des études pour la réhabilitation et rénovation énergétique de l'immeuble Vincennes avec la maîtrise d'oeuvre Agence LE MOAL.

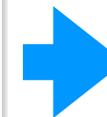
## POINTS FORTS 2022

- Poursuite des travaux de rénovation de notre patrimoine.

## AXES D'AMÉLIORATION 2023

- Tenir et maîtriser les calendriers des chantiers et communiquer clairement auprès des locataires (nuisances, loyers, impact énergétique, etc.)

70







**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



D O N E C E C Œ L O D E S C E N D A T

**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

