

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 2023



Version du
4 avril 2024



Établi par
Les équipes LVS & FEJA



Validé par
Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA



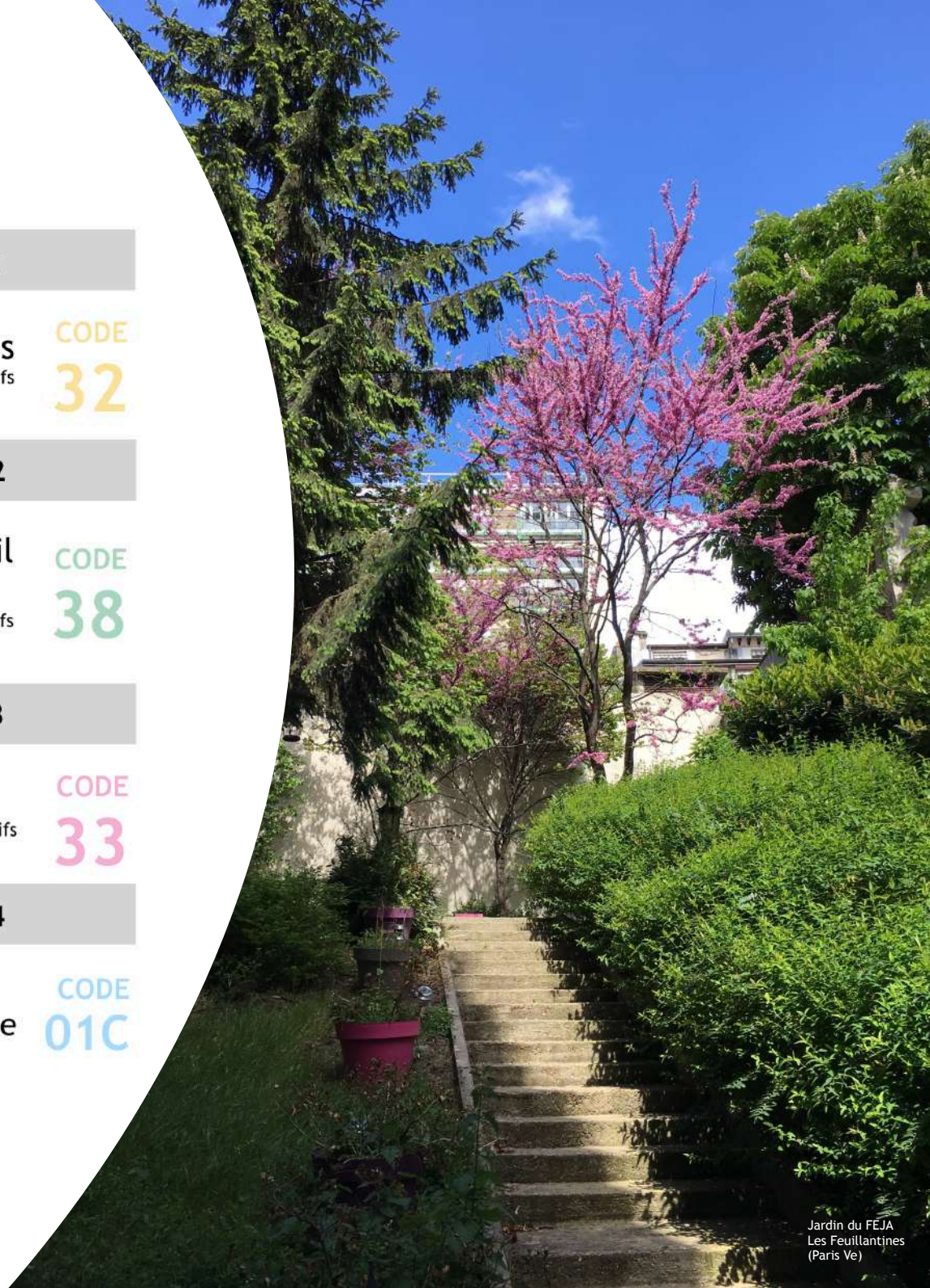
Transmis à la Direction
Générale le
5 avril 2024

SOMMAIRE



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

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 2023



Version du
3 avril 2024



Établi par
Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité
Subhitha THAVARASAVEL Cheffe de Service
Mireille LAY Intendante



Validé par
Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

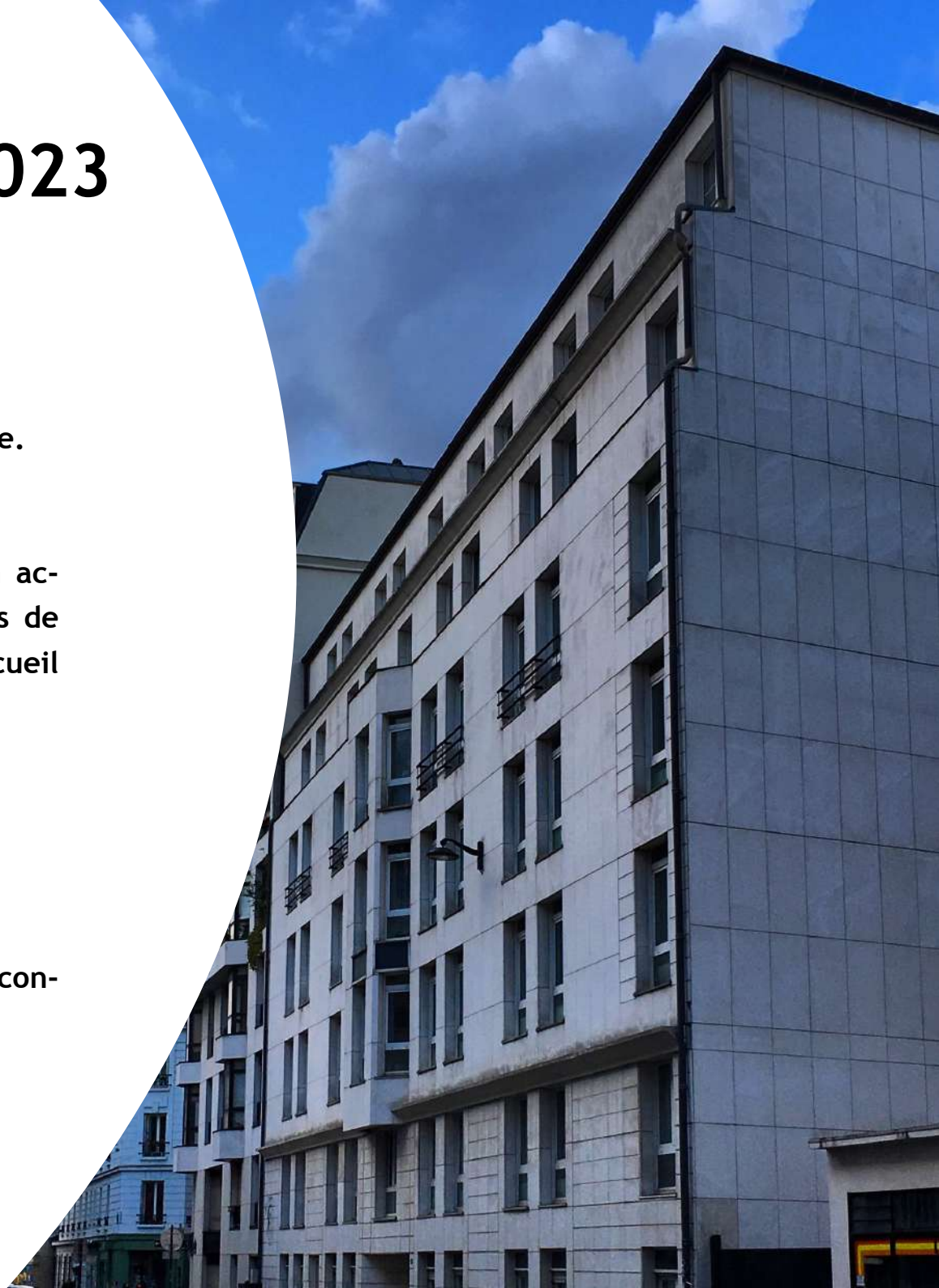
LES FAITS MARQUANTS LE RÉCAP' FEJA 2023

1 Nouvelle dynamique avec une nouvelle équipe.

2 Réagencement des bureaux permettant un accueil plus convivial et de meilleures conditions de travail pour les FEJA Arenberg et Centre d'Accueil International.

3 Réfection des toitures du FEJA Arenberg.

4 Actualisation des documents juridiques contractuels (contrat de résidence, etc.).



PARTIE 1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

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 2023

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 2023
- 16 ENTRETIEN & MAINTENANCE
- 17 INVESTISSEMENTS
- 18 COMPTE DE RÉSULTAT

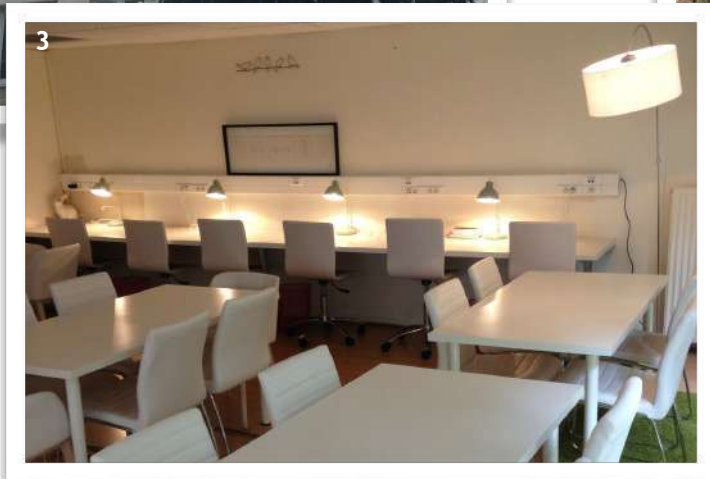
PRÉSENTATION DU FEJA

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 étudiante 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.

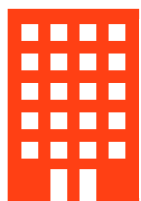
2017 : Création de l'Entité LVS & FEJA Paris Sud.

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.

CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2023 MIS À JOUR LE 25 MARS 2024



77 CHAMBRES
29 LOGEMENTS



REDEVANCES
493 - 774 €
▲3,6%



7 SALARIÉS
1,83 ETP
▼0,9 ETP



508 K€ DE CHARGES
▲18,12%
707 K€ DE PRODUITS
▲10,34%



199 K€
DE RÉSULTAT NET
▼5,52%

97%

DE TAUX ANNUEL
D'OCCUPATION
▲3%



136 PERSONNES
ACCUEILLIES
▲13



51 ADMISSIONS
▲4



683 DEMANDES
DE LOGEMENT
EN 1ER CHOIX



23 NATIONALITÉS
▼1

7



31 K€ DE DÉPENSES
EN ÉLECTRICITÉ
▲39%



14 K€ DE DÉPENSES
EN EAU
⊖



35 K€ DE DÉPENSES
EN CHAUFFAGE
▲2%



14 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN
ET DE MAINTENANCE
▼36%

L'ÉQUIPE EN 2023

STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2023



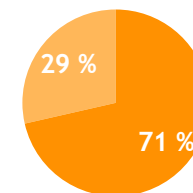
2 SALARIÉS
DÉDIÉS AU FEJA



5 SALARIÉS
SERVICES SUPPORTS



1,83 ETP
RÉMUNÉRÉS
▼ 0,9 ETP



● FEMMES
● HOMMES

SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

Flux 2023 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
- Assistante de direction ▲ 0,10 ETP

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AU FEJA

Flux 2023 des salariés composant l'équipe dédiée au FEJA :

- Chef de Service FEJA ▲ 0,33 ETP
- Intendante = 1,00 ETP
- Technicienne administrative ▼ 1,00 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 31/12/2023 (stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2023 (flux).

JURIDIQUE, QUALITÉ & COMMUNICATION

Les affaires juridiques et les questions relatives à la communication et la qualité sont traitées à l'échelle des 4 structures composant les Logements à Vocation Sociale et les Foyers d'Etudiants et Jeunes Actifs. Ces missions sont confiées au Responsable Juridique & Qualité, poste unique à la Société Philanthropique, qui, en étroite collaboration avec le CoDir et en conformité avec la politique générale de la Direction, élabore et met en oeuvre la stratégie juridique qui guide l'action des établissements, assure un rôle de conseil en matière légale, produit les supports graphiques et numériques d'information dédiés à la communication et administre les plateformes qui assurent l'activité des établissements (gestion locative et des demandes en ligne) tout en dispensant la formation régulière des utilisateurs.

QUELQUES RÉALISATIONS 2023

- Poursuite du traitement des logements dont les baux sont soumis à la loi du 1er septembre 1948.

Dans le patrimoine LVS persistent plusieurs logements dont les baux sont soumis à la loi du 1er septembre 1948 qui, au sortir de la Seconde Guerre mondiale, répondait à une urgence en matière de logement liée au contexte social de l'époque avec un impact indéniable sur la configuration, les équipements et le confort des logements concernés. Aujourd'hui, plus aucune raison valable, et encore moins légale, ne saurait justifier le maintien en l'état de tels baux et logements qui ne répondent plus à la législation en vigueur en termes de décence, de performance énergétique et de sécurité des personnes et des biens. C'est dans cet objectif de mise en conformité globale que nous poursuivons le traitement de ces logements, en collaboration avec les services de l'Etat.

- Actualisation permanente des documents juridiques.

La loi étant en perpétuelle mutation, tous les documents contractuels (contrats de résidence et de location) et autres supports sont actualisés en permanence conformément aux dernières évolutions législatives. Un travail de vigilance et de « veille » d'ampleur.

- Poursuite du développement des outils de gestion des demandes de logement en ligne.

La plateforme s'enrichit et s'améliore constamment avec les retours d'expérience des utilisateurs dont nous tenons compte pour l'évolution des fonctionnalités et de l'interface de gestion pour en faciliter l'exploitation.

- Créations de nouvelles affiches d'information avec le même souci de l'esthétique et de la clarté.

- Poursuite de la tenue des permanences juridiques de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de Paris en « *intramuros* ».

En 2023, nous avons poursuivi notre partenariat avec l'ADIL 75 qui a assuré plusieurs permanences (une fois par trimestre) dans nos murs pour offrir aux locataires et résidents un cadre sécurisant dans l'accès à aux informations juridiques, financières et fiscales sur toutes les questions relatives à l'habitat. Le conseil est gratuit, neutre et personnalisé.

- Poursuite de la diffusion du Phil'immeuble.

Destiné aux locataires et aux résidents, la création du bulletin d'information Phil'immeuble s'inscrit dans une double ambition : informer et sensibiliser. Informer locataires et résidents sur notre actualité 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.

- Bonne tenue du site Internet des Logements & Foyers.

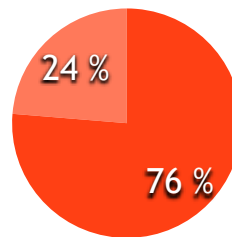
Tout au long de l'année, le site internet a été régulièrement amélioré et mis à jour pour permettre aux demandeurs de logement ainsi que les résidents et locataires d'avoir accès à une information fiable à tout moment. Depuis 2022, le site internet offre, en plus des rubriques classiques, la possibilité 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.

WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2023



19K NOUVEAUX UTILISATEURS

▲ 3K

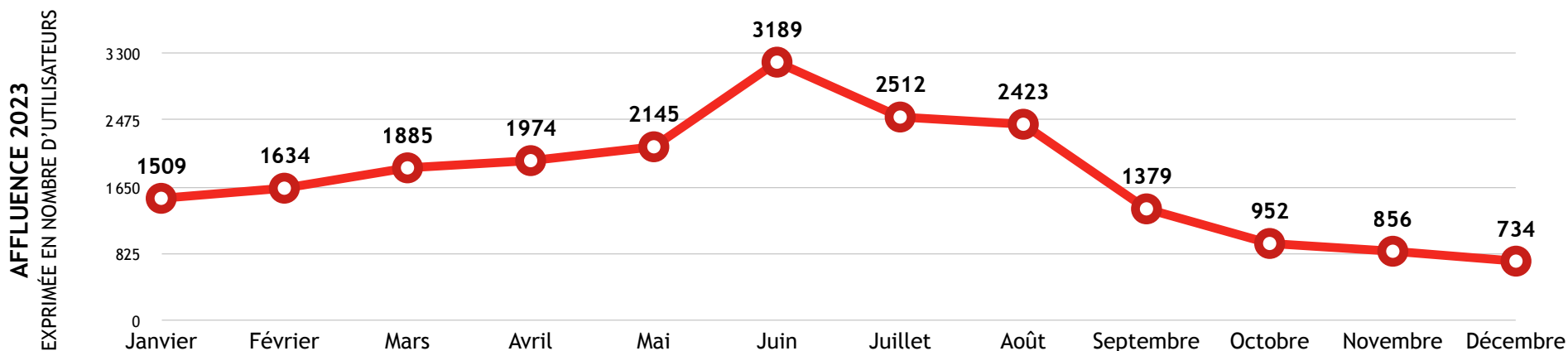


● NOUVEAUX UTILISATEURS
● UTILISATEURS REVENANTS



CONSULTÉ DEPUIS 137 PAYS

▲ 6



10

TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Disponibilités LVS NEW | 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

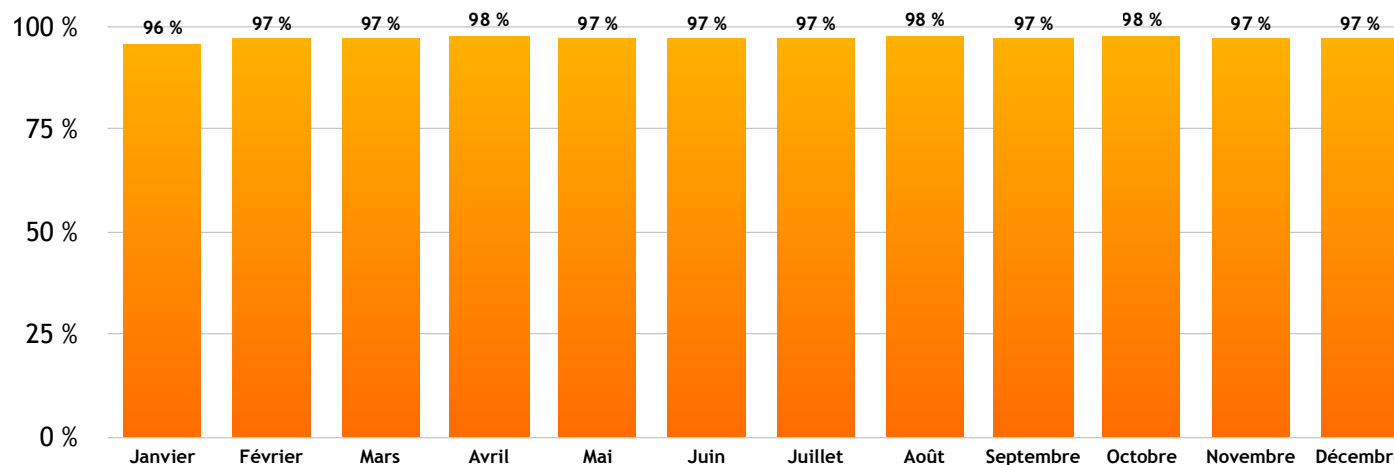
- | | |
|------------------|---------------------|
| 1. 🇫🇷 France | 6. 🇹🇳 Tunisie |
| 2. 🇺🇸 États-Unis | 7. 🇩🇪 Allemagne |
| 3. 🇪🇸 Espagne | 8. 🇲🇦 Maroc |
| 4. 🇮🇹 Italie | 9. 🇬🇧 Royaume-Uni |
| 5. 🇱🇧 Liban | 10. 🇰🇷 Corée du Sud |

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

97%

▲3%

Le FEJA affiche un taux d'occupation de 97 % sur l'année 2023 avec une hausse de ▲3% par rapport à 2022.



11

POINTS FORTS 2023

- Poursuite de la tenue régulière des commissions d'attribution (deux par semaine).
- Optimisation des délais de relocation.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Améliorer la diffusion des supports afin de faire connaître l'offre de logement du FEJA.
- Poursuivre l'application la nouvelle charte de peuplement FEJA.



ENTRÉES - BÂTIMENT A 29 LOGEMENTS DÉDIÉS AUX JEUNES ACTIFS

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En 2023, le bâtiment A du FEJA a accueilli au total 12 nouveaux résidents ▲2 dont l'âge moyen était de 24 ans ☹️, à majorité féminine ▲12%. Ils sont majoritairement étudiants ▼2% (dont 43% de boursiers) et de nationalité française ▼5%.

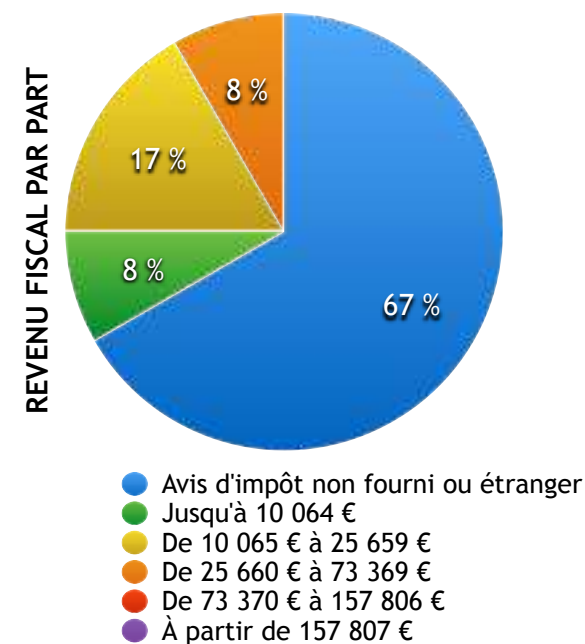
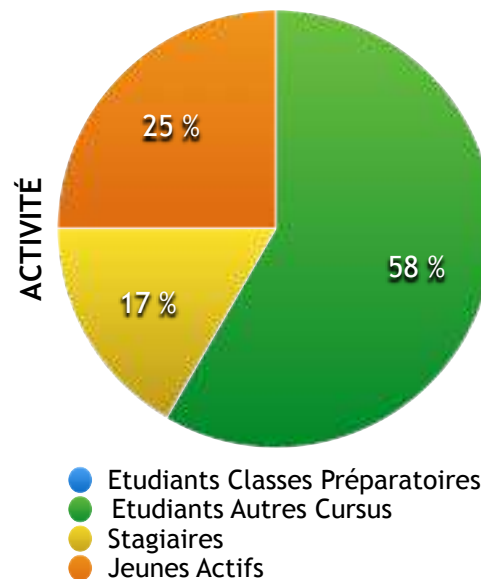
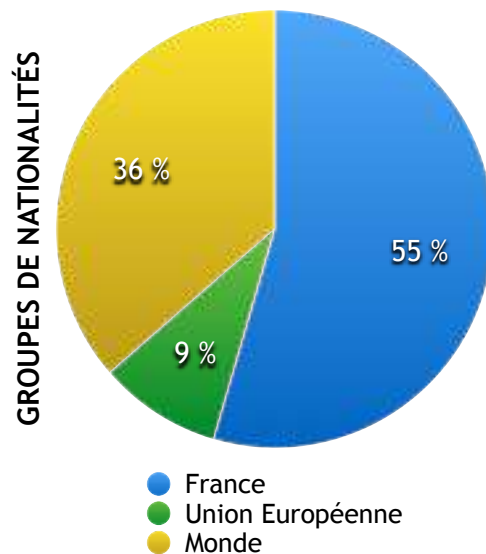
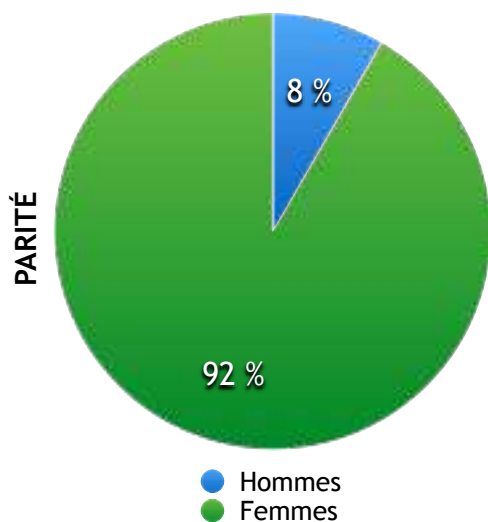
POINTS FORTS 2023

- Favorisation des candidatures féminines dans la continuité des priorités associatives.
- Augmentation du nombre d'étudiants boursiers.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

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

12



ENTRÉES - BÂTIMENT B 77 CHAMBRES DÉDIÉES AUX ÉTUDIANTS ET À QUELQUES PARTENAIRES

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En 2023, le bâtiment B du FEJA a accueilli au total 39 nouveaux résidents ▲2 dont l'âge moyen était de 23 ans ▲1 an. Ils sont majoritairement du sexe féminin ▲1%, étudiants en divers cursus universitaires ▲43% et de nationalité française ▼22%.

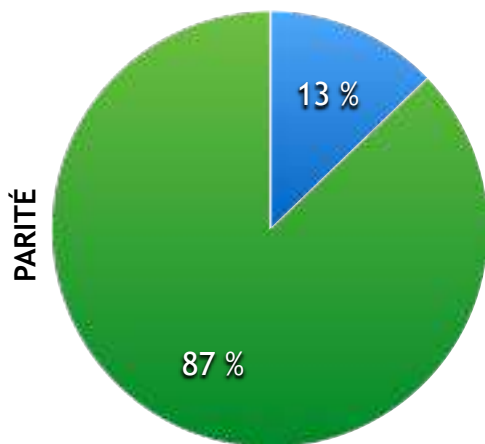
35% ▲24% des étudiants admis au FEJA en 2023 étaient boursiers.

POINTS FORTS 2023

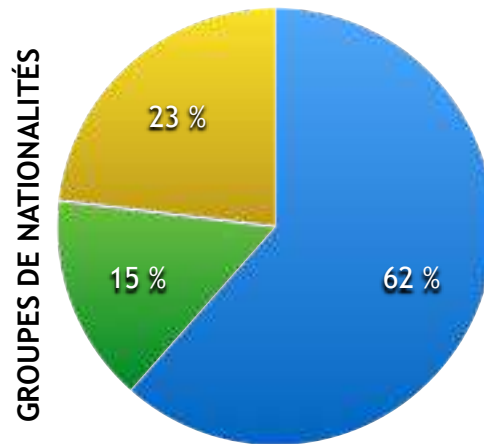
- Augmentation du nombre d'étudiants boursiers de ▲24%.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

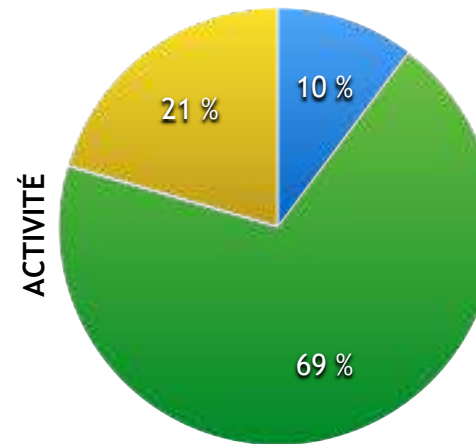
- Se conformer à la charte de peuplement FEJA pour toutes les admissions à venir.
- Augmenter le nombre d'étudiants en classes préparatoires.



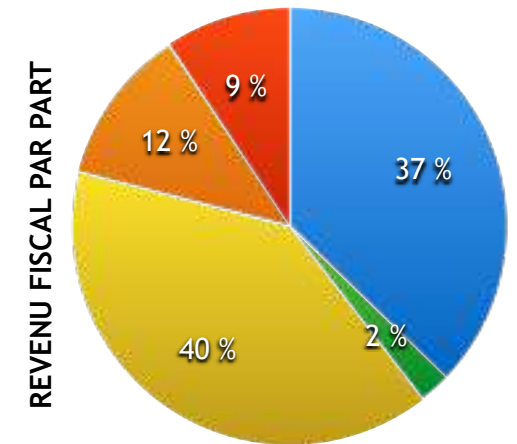
- Hommes
- Femmes



- France
- Union Européenne
- Monde



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






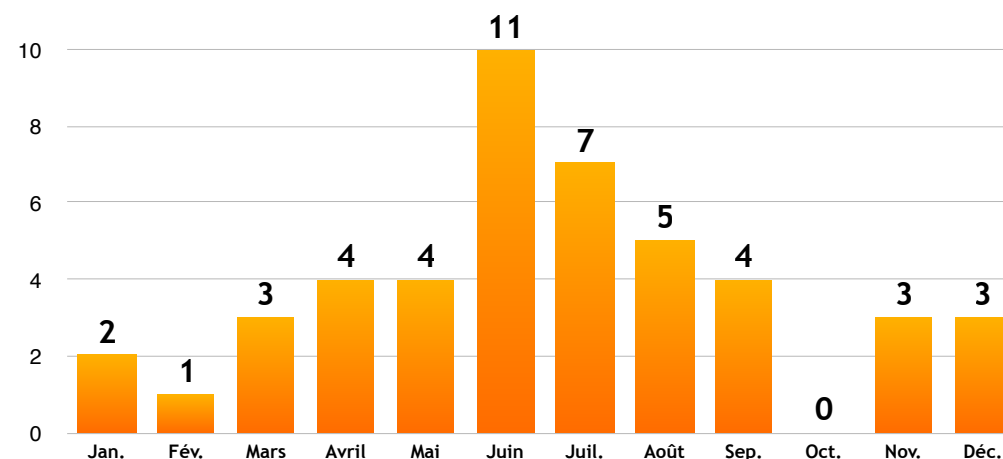
- Avis d'impôt non fourni ou étranger
- Jusqu'à 10 064 €
- De 10 065 € à 25 659 €
- De 25 660 € à 73 369 €
- De 73 370 € à 157 806 €
- À partir de 157 807 €

SORTIES

VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu pratiquement tous les mois de l'année 2023.

Au total 47 résidents  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%  tout au long de l'année (bâtiments A et B confondus). Ce qui porte la durée moyenne de séjour dans le FEJA à 23 mois  5 mois.





GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

14


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.

POINTS FORTS 2023

-  Maintien d'un bon taux de rotation.
-  Mise en place des prélèvements permettant aussi bien de sécuriser et garantir les paiements de redevances que de simplifier la gestion des salariés.

AXE D'AMÉLIORATION 2024

-  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.).



PRÉSENTS EN 2023

VUE GLOBALE

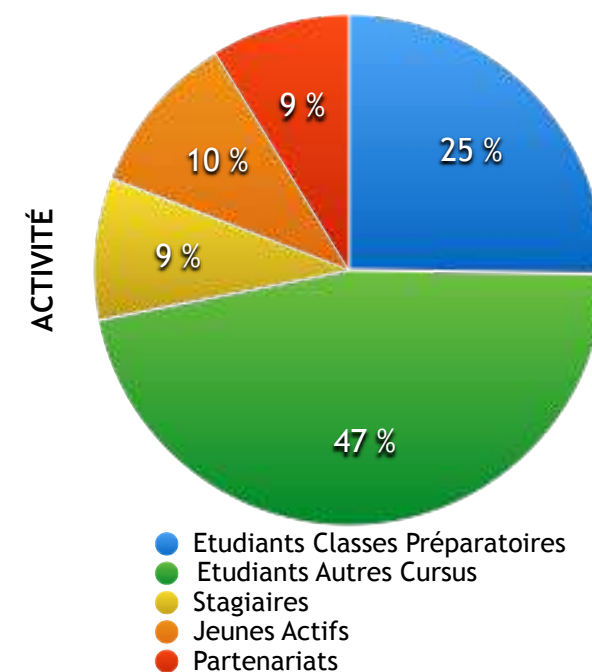
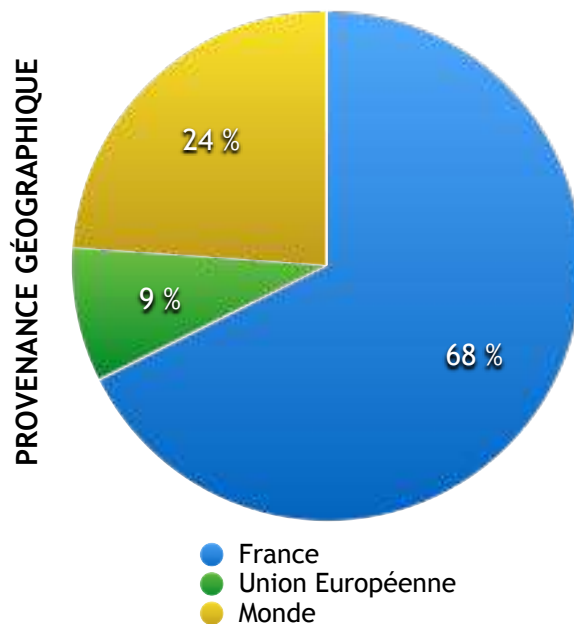
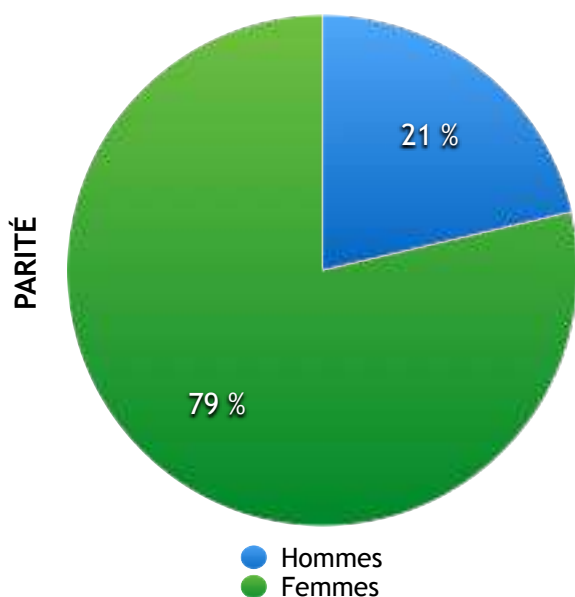
En 2023, 136 personnes ▲13 ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques 107 jeunes filles ▲30 et 27 jeunes hommes ▼19 dont l'âge moyen était de 22 ans 🔄 majoritairement de nationalité française, qui ont trouvé un toit en plein coeur du quartier latin pour un prix mensuel allant de 493 à 774 €. Les tarifs ont été augmentés de ▲3,6 au 1er janvier 2023.

En 2023, 41% ▲13% de nos résidents suivaient divers cursus universitaires scientifiques et littéraires et 25% ▼16% étaient inscrits en classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) dans les célèbres lycées parisiens notamment Henri-IV et Louis-Le-Grand. 22% des étudiants étaient boursiers.

PARTENARIATS 2023

- Apprentis d'Auteuil - Service Oscar Romero : 4 chambres mises à disposition pour l'accueil de mineurs non accompagnés.
- CHS Méric / Gergette Agutte : 4 chambres mises à disposition pour l'accueil de dames en réinsertion sociale.

23 PAYS REPRÉSENTÉS ▼1



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

Mise en service des deux ascenseurs en 2022, la maintenance est assurée par la société KONE.

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, les installations électriques et les moyens de secours.

CONTROLE D'ACCÈS

Maintenance du contrôle d'accès (digicodes, vidéosurveillance) par la société UPDATE TELECOM.

NUISIBLES

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

ROBINETTERIE

Vérification annuelle des installations sanitaires assurée par la société SPC.

TOITURES ET GOUTTIERES

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

ESPACES VERTS NEW

L'entretien des espaces verts est assuré par la société AUTOTROPHE.

16

POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2023

- Rénovation de 2 Salles d'eau pour améliorer durablement notre offre de logements.
- Dans le cadre de la mutualisation des prestations de services, signature des contrats en 2023 pour les 3 FEJA avec Bureau VERITAS pour les vérifications réglementaires, avec AUTOTROPHE pour l'entretien des espaces verts et avec LAMINE ABD pour les 3D.

AXE D'AMÉLIORATION 2024

- Poursuivre la rénovation de chambres et de salles d'eau.

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

Aucun investissement pour le FEJA Les Feuillantines en 2023. Il est prévu de définir un plan de maintenance préventive et curative et de rénover les chambres au fil de l'eau.

POINTS FORTS 2023

- Amélioration de la qualité des logements et des chambres.

AXE D'AMÉLIORATION 2024

- 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 2023



Version du
3 avril 2024



Établi par

Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité
Subhitha THAVARASAVEL Cheffe de Service
Nadia GONZALEZ Intendante



Validé par

Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

LES FAITS MARQUANTS

LE RÉCAP' FEJA 2023

1 Nouvelle dynamique avec une nouvelle équipe.

2 Réagencement des bureaux permettant un accueil plus convivial et de meilleures conditions de travail pour les FEJA Arenberg et Centre d'Accueil International.

3 Réfection des toitures du FEJA Arenberg.

4 Actualisation des documents juridiques contractuels (contrat de résidence, etc.).



PARTIE 2

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

TOUR D'HORIZON

- 23 PRÉSENTATION DU FEJA
- 24 CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE
- 25 L'ÉQUIPE
- 26 COMMUNICATION, QUALITÉ RÉALISATIONS & OBJECTIFS 2023
- 27 SITE INTERNET, LE BILAN 2023

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 2023
- 32 ENTRETIEN & MAINTENANCE
- 33 INVESTISSEMENTS
- 34 COMPTE DE RÉSULTAT

PRÉSENTATION DU FEJA

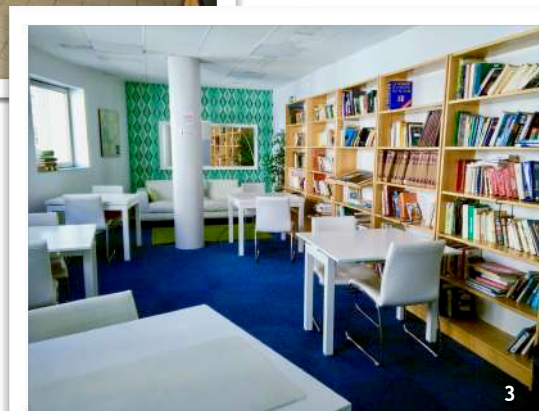
Situé en plein coeur du très vivant XIV^e arrondissement, le Foyer Centre d'Accueil International, ouvert toute l'année, assure l'hébergement de 84 étudiants et jeunes actifs, de 18 à 28 ans, sans distinction de nationalité ou de religion.

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^e).

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^e 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.

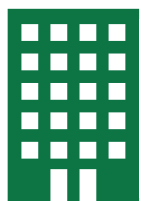
Juillet 2017 : Création de l'Entité Logements à Vocation

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 2023 MIS À JOUR LE 27 MARS 2024



84
CHAMBRES



REDEVANCES
503 - 526 €
▲3,6%



8 SALARIÉS
2,34 ETP
▲0,41%



440 K€ DE CHARGES
▲22%
493 K€ DE PRODUITS
▲3%



23 K€
DE RÉSULTAT NET
▼75%

94%

DE TAUX ANNUEL
D'OCCUPATION
=



114 PERSONNES
ACCUEILLIES
▼9



45 ADMISSIONS
▲4



300 DEMANDES
DE LOGEMENT
EN 1ER CHOIX



36 NATIONALITÉS
▼2

24



119 K€ DE DÉPENSES
EN ÉLECTRICITÉ
▲143%



13 K€ DE DÉPENSES
EN EAU
=



18 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN
ET DE MAINTENANCE
▲28%

L'ÉQUIPE EN 2023

STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2023



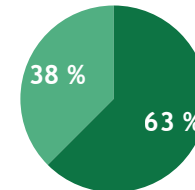
3 SALARIÉS
DÉDIÉS AU FEJA



5 SALARIÉS
SERVICES SUPPORTS



1,93 ETP
RÉMUNÉRÉS
▲0,41 ETP



● FEMMES
● HOMMES

SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

Flux 2023 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
■ Assistante de direction	▲ 0,10 ETP

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AU FEJA

Flux 2023 des salariés composant l'équipe dédiée au FEJA :

■ Chef de Service FEJA	⊖ 0,34 ETP
■ Intendant	⊖ 1,00 ETP
■ Technicien de maintenance	▲ 0,50 ETP
■ Agent d'accueil	▼ 0,26 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 31/12/2023 (stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2023 (flux).

JURIDIQUE, QUALITÉ & COMMUNICATION

Les affaires juridiques et les questions relatives à la communication et la qualité sont traitées à l'échelle des 4 structures composant les Logements à Vocation Sociale et les Foyers d'Etudiants et Jeunes Actifs. Ces missions sont confiées au Responsable Juridique & Qualité, poste unique à la Société Philanthropique, qui, en étroite collaboration avec le CoDir et en conformité avec la politique générale de la Direction, élabore et met en oeuvre la stratégie juridique qui guide l'action des établissements, assure un rôle de conseil en matière légale, produit les supports graphiques et numériques d'information dédiés à la communication et administre les plateformes qui assurent l'activité des établissements (gestion locative et des demandes en ligne) tout en dispensant la formation régulière des utilisateurs.

QUELQUES RÉALISATIONS 2023

- **Poursuite du traitement des logements dont les baux sont soumis à la loi du 1er septembre 1948.**

Dans le patrimoine LVS persistent plusieurs logements dont les baux sont soumis à la loi du 1er septembre 1948 qui, au sortir de la Seconde Guerre mondiale, répondait à une urgence en matière de logement liée au contexte social de l'époque avec un impact indéniable sur la configuration, les équipements et le confort des logements concernés. Aujourd'hui, plus aucune raison valable, et encore moins légale, ne saurait justifier le maintien en l'état de tels baux et logements qui ne répondent plus à la législation en vigueur en termes de décence, de performance énergétique et de sécurité des personnes et des biens. C'est dans cet objectif de mise en conformité globale que nous poursuivons le traitement de ces logements, en collaboration avec les services de l'Etat.

- **Actualisation permanente des documents juridiques.**

La loi étant en perpétuelle mutation, tous les documents contractuels (contrats de résidence et de location) et autres supports sont actualisés en permanence conformément aux dernières évolutions législatives. Un travail de vigilance et de « veille » d'ampleur.

- **Poursuite du développement des outils de gestion des demandes de logement en ligne.**

La plateforme s'enrichit et s'améliore constamment avec les retours d'expérience des utilisateurs dont nous tenons compte pour l'évolution des fonctionnalités et de l'interface de gestion pour en faciliter l'exploitation.

- **Créations de nouvelles affiches d'information avec le même souci de l'esthétique et de la clarté.**

- **Poursuite de la tenue des permanences juridiques de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de Paris en « intramuros ».**

En 2023, nous avons poursuivi notre partenariat avec l'ADIL 75 qui a assuré plusieurs permanences (une fois par trimestre) dans nos murs pour offrir aux locataires et résidents un cadre sécurisant dans l'accès à aux informations juridiques, financières et fiscales sur toutes les questions relatives à l'habitat. Le conseil est gratuit, neutre et personnalisé.

- **Poursuite de la diffusion du Phil'immeuble.**

Destiné aux locataires et aux résidents, la création du bulletin d'information Phil'immeuble s'inscrit dans une double ambition : informer et sensibiliser. Informer locataires et résidents sur notre actualité 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.

- **Bonne tenue du site Internet des Logements & Foyers.**

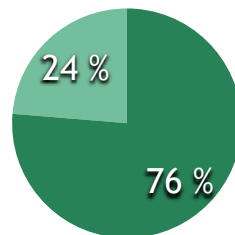
Tout au long de l'année, le site internet a été régulièrement amélioré et mis à jour pour permettre aux demandeurs de logement ainsi que les résidents et locataires d'avoir accès à une information fiable à tout moment. Depuis 2022, le site internet offre, en plus des rubriques classiques, la possibilité 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.

WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2023



19K NOUVEAUX UTILISATEURS

▲ 3K

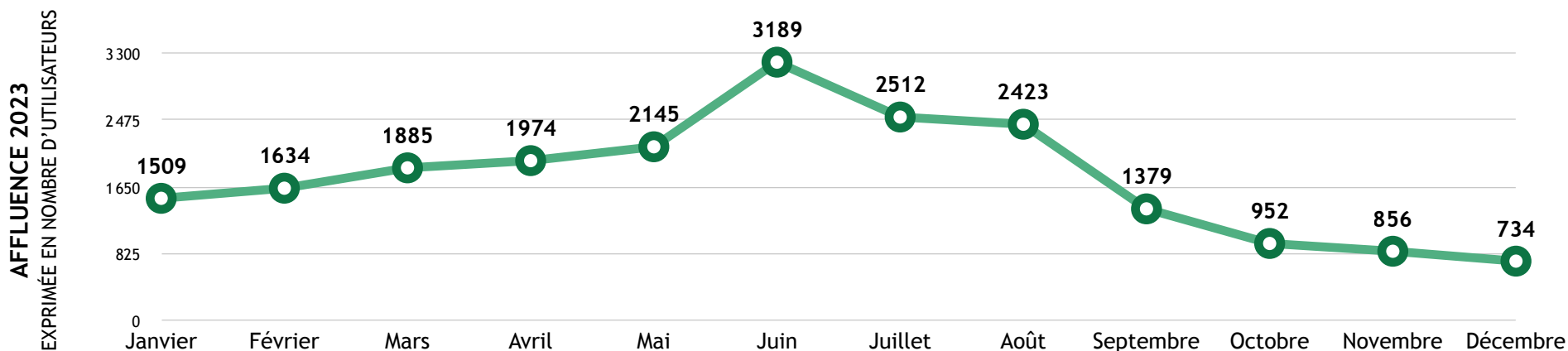


● NOUVEAUX UTILISATEURS
● UTILISATEURS REVENANTS



CONSULTÉ DEPUIS 137 PAYS

▲ 6



27

TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Disponibilités LVS NEW | 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

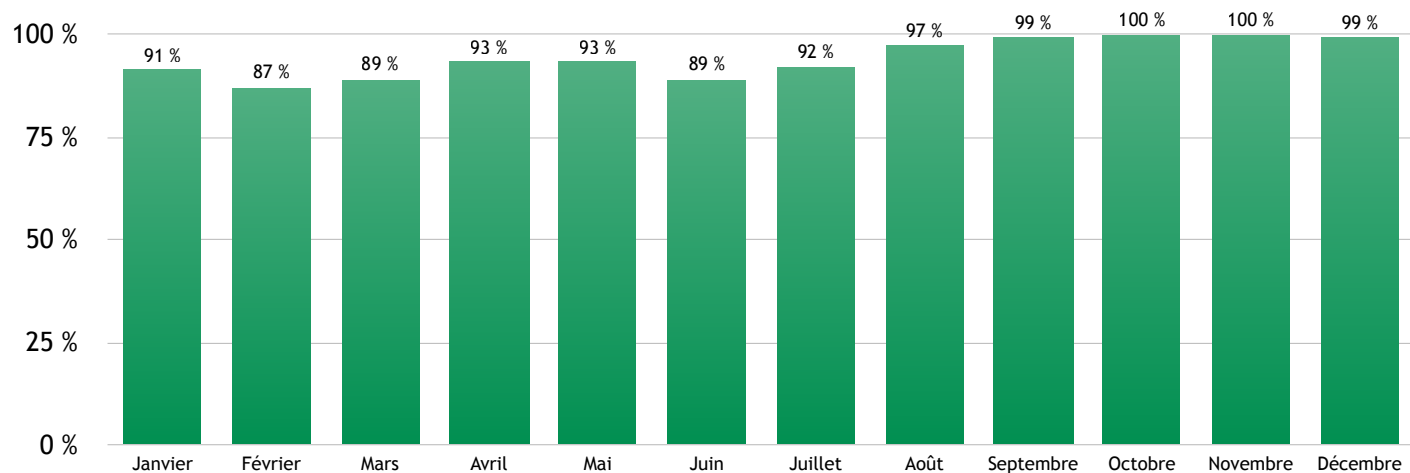
- | | |
|------------------|---------------------|
| 1. 🇫🇷 France | 6. 🇹🇳 Tunisie |
| 2. 🇺🇸 États-Unis | 7. 🇩🇪 Allemagne |
| 3. 🇪🇸 Espagne | 8. 🇲🇦 Maroc |
| 4. 🇮🇹 Italie | 9. 🇬🇧 Royaume-Uni |
| 5. 🇱🇧 Liban | 10. 🇰🇷 Corée du Sud |

TAUX D'OCCUPATION 84 CHAMBRES

94%



Le FEJA affiche un taux d'occupation de 94 % sur l'année 2023 soit le même que celui enregistré en 2022.



28

POINTS FORTS 2023

- Poursuite de la tenue régulière des commissions d'attribution (deux par semaine).
- Amélioration de la plateforme de gestion des candidatures Weasyloc.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Améliorer la communication afin de diversifier les candidatures tout au long de l'année.
- Mettre en application et se conformer à la nouvelle charte de peuplement FEJA.
- Améliorer les délais de relocation entre deux résidents.



ENTRÉES

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES ET ÉVOLUTION DU PUBLIC ACCUEILLI

En 2023, le FEJA a accueilli au total 45 nouveaux résidents ▲4 dont l'âge moyen est de 24 ans ⚖️. Ils sont majoritairement du sexe féminin ▼8%, étudiants en divers cursus universitaires autres que les CPGE ▲9% de nationalité française ▲3% ou ressortissants hors EU ▲10%.

28% des étudiants admis au titre de l'année 2023 étaient boursiers, soit ▲15% par rapport à 2022.

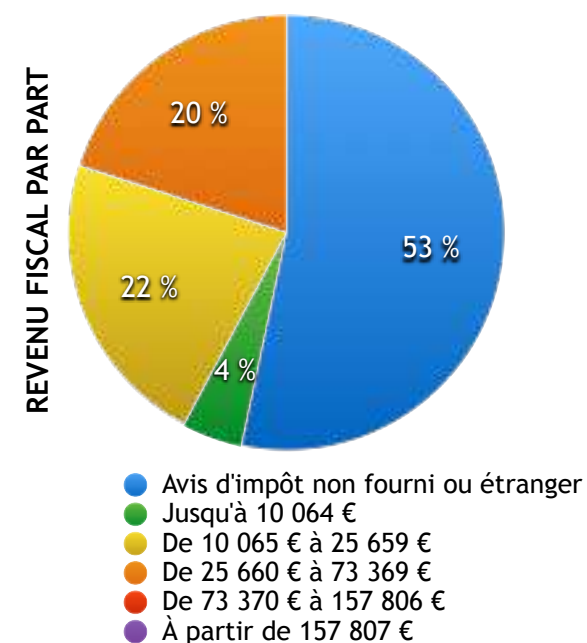
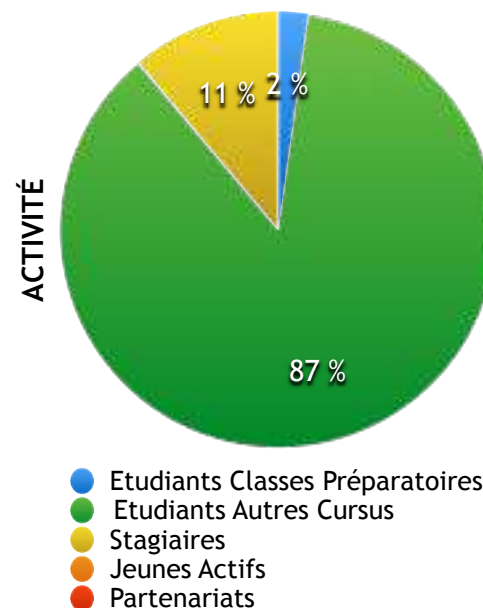
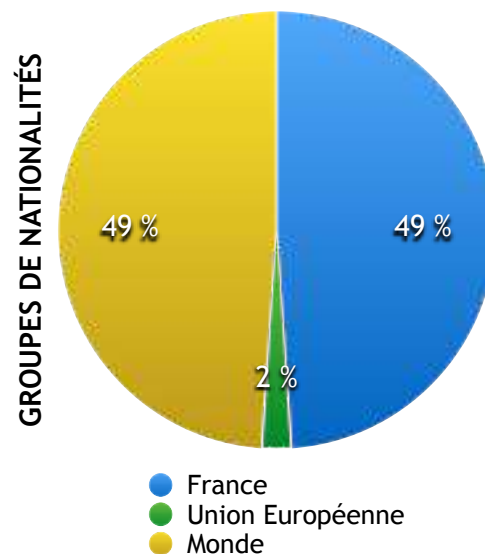
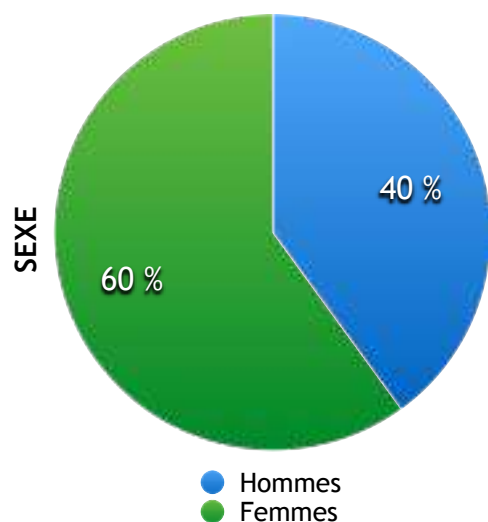
POINTS FORTS 2023

- Augmentation du nombre d'étudiants boursiers ▲15%.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Se conformer à la charte de peuplement FEJA pour toutes les admissions à venir.
- Garantir la diversité des provenances géographiques.

29

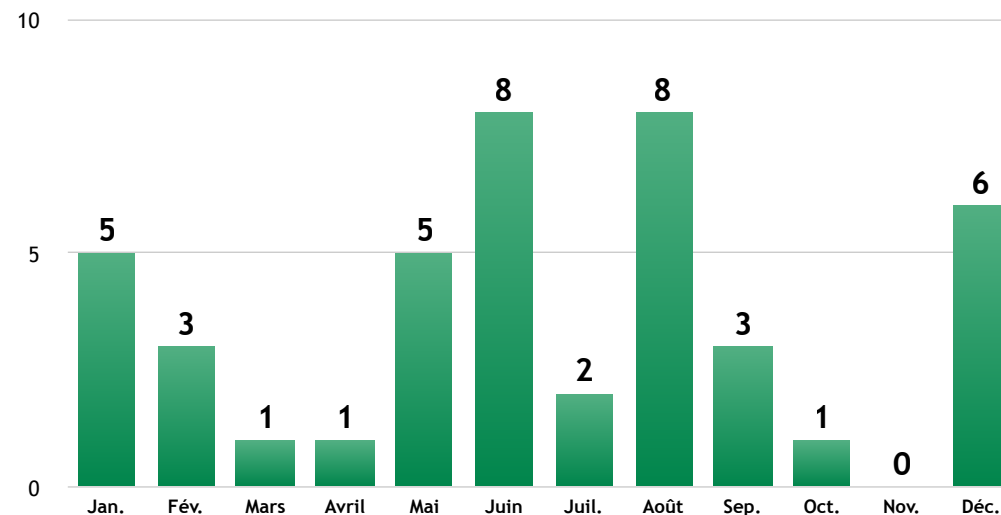


SORTIES

VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu pratiquement tous les mois de l'année 2023.

Au total 43 résidents ▼2 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 51% ▼13% tout au long de l'année. Ce qui porte la durée moyenne de séjour dans le FEJA à 23 mois ▲7.



GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

VUE D'ENSEMBLE SUR LES IMPAYÉS DE REDEVANCE

La gestion des impayés est une préoccupation majeure de l'équipe au quotidien.

30

POINTS FORTS 2023

- Mise en place des prélèvements permettant aussi bien de sécuriser et garantir les paiements de redevances que de simplifier la gestion des salariés.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- 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 2023 84 CHAMBRES

VUE GLOBALE

En 2023, 114 personnes ▼9 ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques 63 jeunes filles ▼14 et 49 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 503 à 526. Les tarifs ont été augmentés de ▲3,6% au 1er janvier 2023.

En 2023, la majorité des résidents était des ressortissants hors UE et suivait divers cursus universitaires scientifiques et littéraires dans les universités parisiennes

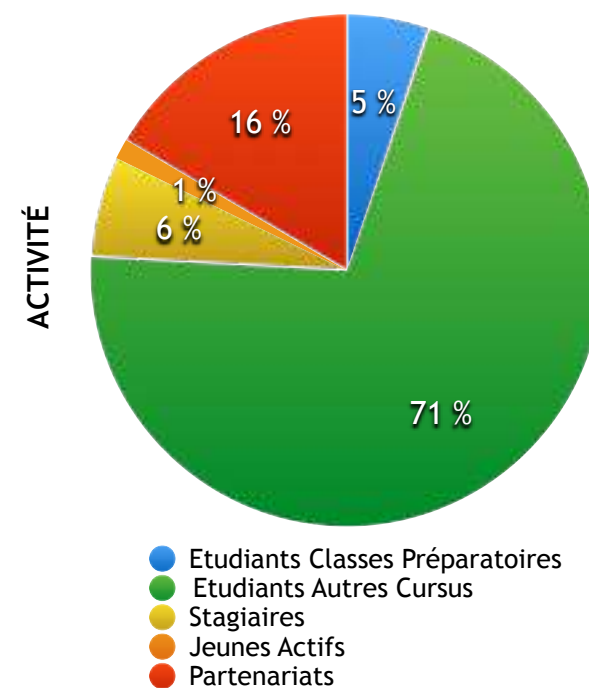
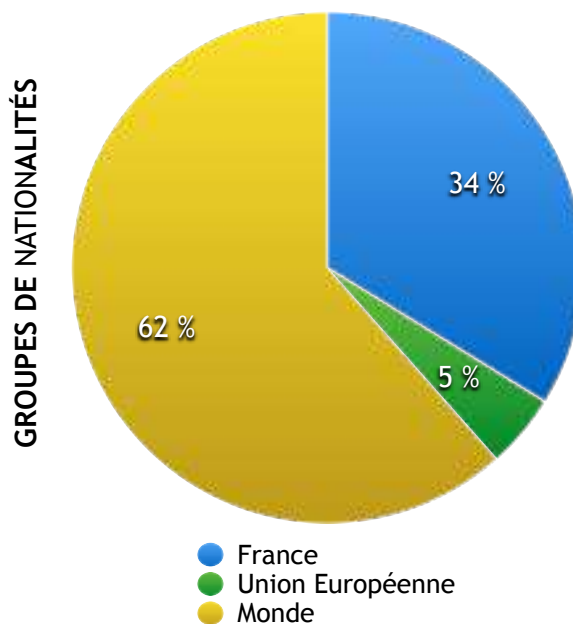
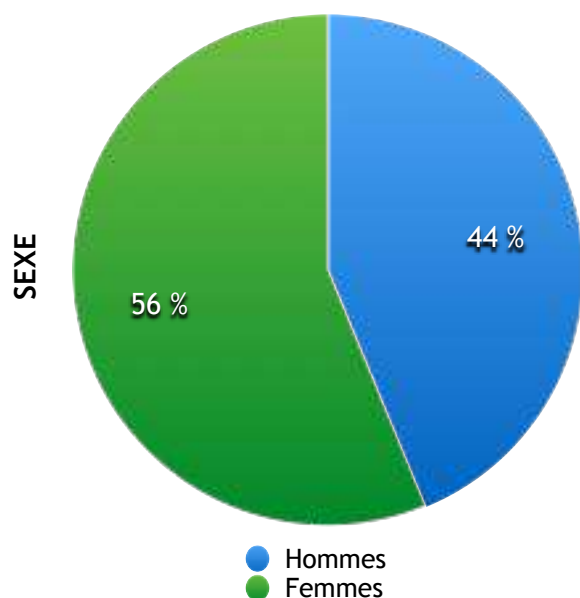
PARTENARIATS 2023

- Apprentis d'Auteuil - Service Oscar Romero : 8 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.

36 PAYS REPRÉSENTÉS ▼2



31



ENTRETIEN & MAINTENANCE

PRODUCTION ET ADOUCISSEMENT D'EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

La production d'ECS est assurée par 4 ballons et 1 adoucisseur pour garantir la rationalisation de la consommation énergétique tout en fournissant un service durable et de qualité aux résidents. Actuellement en recherche d'un nouveau mainteneur pour l'entretien.

VENTILATION MOTORISÉE CONTRÔLÉE (VMC)

Maintenance assurée par la société PROXISERVE avec des interventions annuelles.

ASCENSEUR

Mise en service de l'ascenseur fin 2021. Maintenance assurée par la société KONE.

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

Maintenance du contrôle d'accès (digicodes, vidéosurveillance) par la société UPDATE TELECOM.

NUISIBLES **NEW**

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

ROBINETTERIE

Vérification annuelle des installations sanitaires assurée par la société SPC.

TOITURES ET GOUTTIERES

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

ESPACES VERTS **NEW**

L'entretien des espaces verts est assuré par la société AUTOTROPHE.

POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2023

- Dans le cadre de la mutualisation des prestations de services, signature des contrats en 2023 pour les 3 FEJA avec Bureau VERITAS pour les vérifications réglementaires, avec AUTOTROPHE pour l'entretien des espaces verts et avec LAMINE ABD pour les 3D.
- Arrivée à mi-temps du technicien de maintenance du Foyer Arenberg.
- Rénovation de 3 Salles d'eau.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Poursuite de la rénovation des salles d'eau partagées.

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

Aucun investissement en terme de gros travaux. L'année 2023 a été consacrée à l'installation du bureau d'accueil permettant d'améliorer l'accueil des étudiants.

Les engagements ont été tenus et les travaux ont été réalisés et réceptionnés en 2023.

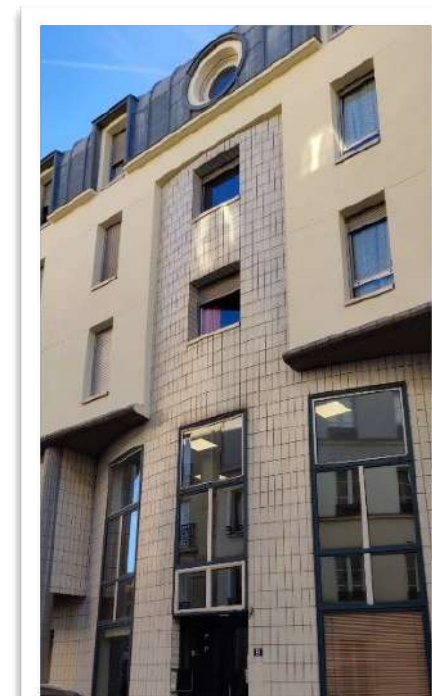
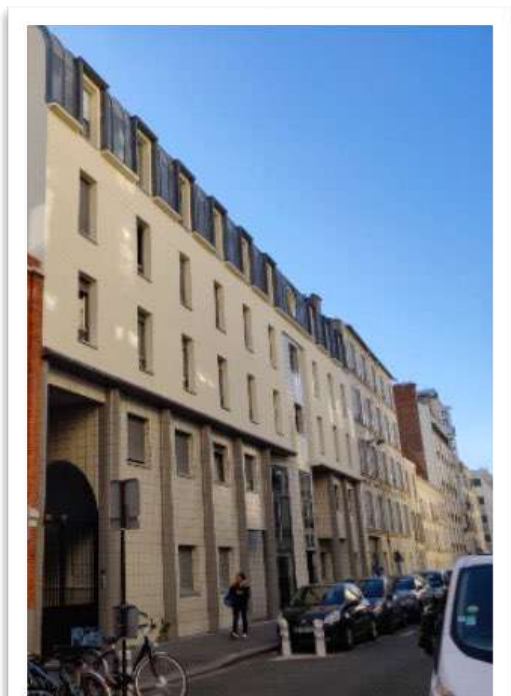
POINTS FORTS 2023

- Amélioration du fonctionnement des espaces.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- 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 2023



Version du
3 avril 2024



Établi par
Rémi MANSART Responsable Juridique & Qualité
Subhitha THAVARASAVEL Cheffe de Service
Elodie BONDO Intendante



Validé par
Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

LES FAITS MARQUANTS LE RÉCAP' FEJA 2023

1 Nouvelle dynamique avec une nouvelle équipe.

2 Réagencement des bureaux permettant un accueil plus convivial et de meilleures conditions de travail pour les FEJA Arenberg et Centre d'Accueil International.

3 Réfection des toitures du FEJA Arenberg.

4 Actualisation des documents juridiques contractuels (contrat de résidence, etc.).



PARTIE 3

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

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 2023

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 2023
- 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.

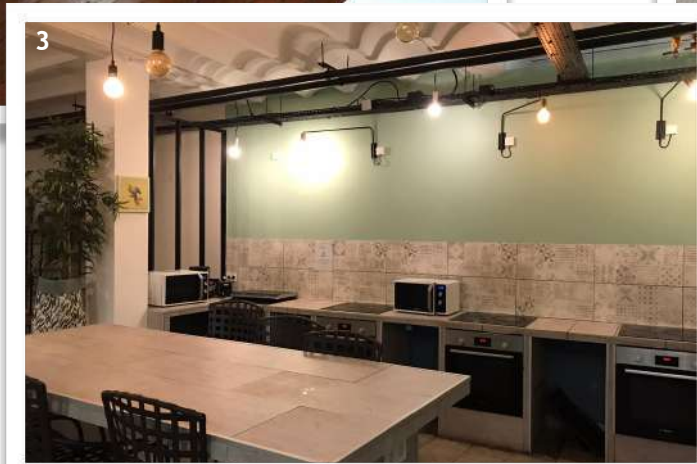
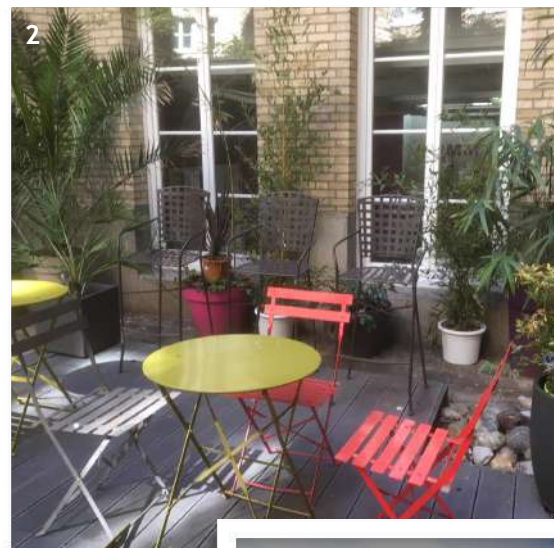
100 chambres réservées aux étudiants pour une première solution de logement, à coût modique, dans un cadre soigné et convivial.

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 2023 MIS À JOUR LE 25 MARS 2024



100 CHAMBRES



REDEVANCES
341 - 450 €
▲3,6%



8 SALARIÉS
2,33 ETP
▼0,65%



440 K€ DE CHARGES
▲1,82%
504 K€ DE PRODUITS
▼1,37%



65 K€
DE RÉSULTAT NET
▼18,68%

94%

DE TAUX ANNUEL
D'OCCUPATION
▼3%



139 PERSONNES
ACCUEILLIES
▼7



56 ADMISSIONS
▲5



251 DEMANDES
DE LOGEMENT
EN 1ER CHOIX



28 NATIONALITÉS
▼3

40



27 K€ DE DÉPENSES
EN ÉLECTRICITÉ
▲42%



13 K€ DE DÉPENSES
EN EAU
▲8%



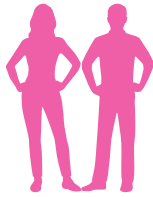
43 K€ DE DÉPENSES
EN CHAUFFAGE
▼7%



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

L'ÉQUIPE EN 2023

STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2023



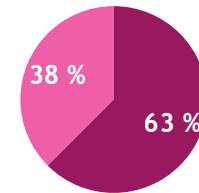
3 SALARIÉS
DÉDIÉS AU FEJA



5 SALARIÉS
SERVICES SUPPORTS



2,33 ETP
RÉMUNÉRÉS
▼0,65%



● FEMMES
● HOMMES

SERVICES SUPPORTS DE LA DIRECTION

Flux 2023 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
■ Assistante de direction	▲ 0,10 ETP

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE AU FEJA

Flux 2023 des salariés composant l'équipe dédiée au FEJA :

■ Chef de Service FEJA	⊖ 0,33 ETP
■ Intendante	⊖ 1,00 ETP
■ Technicien de maintenance	▲ 0,50 ETP
■ Employé d'accueil (AM)	▼ 0,75 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 31/12/2023 (stock) et un panorama des effectifs tenant compte des mouvements qui ont marqué l'année 2023 (flux).

JURIDIQUE, QUALITÉ & COMMUNICATION

Les affaires juridiques et les questions relatives à la communication et la qualité sont traitées à l'échelle des 4 structures composant les Logements à Vocation Sociale et les Foyers d'Etudiants et Jeunes Actifs. Ces missions sont confiées au Responsable Juridique & Qualité, poste unique à la Société Philanthropique, qui, en étroite collaboration avec le CoDir et en conformité avec la politique générale de la Direction, élabore et met en oeuvre la stratégie juridique qui guide l'action des établissements, assure un rôle de conseil en matière légale, produit les supports graphiques et numériques d'information dédiés à la communication et administre les plateformes qui assurent l'activité des établissements (gestion locative et des demandes en ligne) tout en dispensant la formation régulière des utilisateurs.

QUELQUES RÉALISATIONS 2023

- **Poursuite du traitement des logements dont les baux sont soumis à la loi du 1er septembre 1948.**

Dans le patrimoine LVS persistent plusieurs logements dont les baux sont soumis à la loi du 1er septembre 1948 qui, au sortir de la Seconde Guerre mondiale, répondait à une urgence en matière de logement liée au contexte social de l'époque avec un impact indéniable sur la configuration, les équipements et le confort des logements concernés. Aujourd'hui, plus aucune raison valable, et encore moins légale, ne saurait justifier le maintien en l'état de tels baux et logements qui ne répondent plus à la législation en vigueur en termes de décence, de performance énergétique et de sécurité des personnes et des biens. C'est dans cet objectif de mise en conformité globale que nous poursuivons le traitement de ces logements, en collaboration avec les services de l'Etat.

- **Actualisation permanente des documents juridiques.**

La loi étant en perpétuelle mutation, tous les documents contractuels (contrats de résidence et de location) et autres supports sont actualisés en permanence conformément aux dernières évolutions législatives. Un travail de vigilance et de « veille » d'ampleur.

- **Poursuite du développement des outils de gestion des demandes de logement en ligne.**

La plateforme s'enrichit et s'améliore constamment avec les retours d'expérience des utilisateurs dont nous tenons compte pour l'évolution des fonctionnalités et de l'interface de gestion pour en faciliter l'exploitation.

- **Créations de nouvelles affiches d'information avec le même souci de l'esthétique et de la clarté.**

- **Poursuite de la tenue des permanences juridiques de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de Paris en « intramuros ».**

En 2023, nous avons poursuivi notre partenariat avec l'ADIL 75 qui a assuré plusieurs permanences (une fois par trimestre) dans nos murs pour offrir aux locataires et résidents un cadre sécurisant dans l'accès à aux informations juridiques, financières et fiscales sur toutes les questions relatives à l'habitat. Le conseil est gratuit, neutre et personnalisé.

- **Poursuite de la diffusion du Phil'immeuble.**

Destiné aux locataires et aux résidents, la création du bulletin d'information Phil'immeuble s'inscrit dans une double ambition : informer et sensibiliser. Informer locataires et résidents sur notre actualité 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.

- **Bonne tenue du site Internet des Logements & Foyers.**

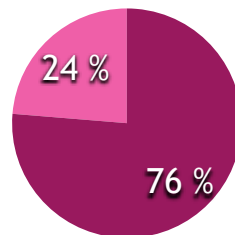
Tout au long de l'année, le site internet a été régulièrement amélioré et mis à jour pour permettre aux demandeurs de logement ainsi que les résidents et locataires d'avoir accès à une information fiable à tout moment. Depuis 2022, le site internet offre, en plus des rubriques classiques, la possibilité 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.

WWW.LOGEMENTS-PHILANTHROPIQUE.FR, LE BILAN 2023



19K NOUVEAUX UTILISATEURS

▲ 3K

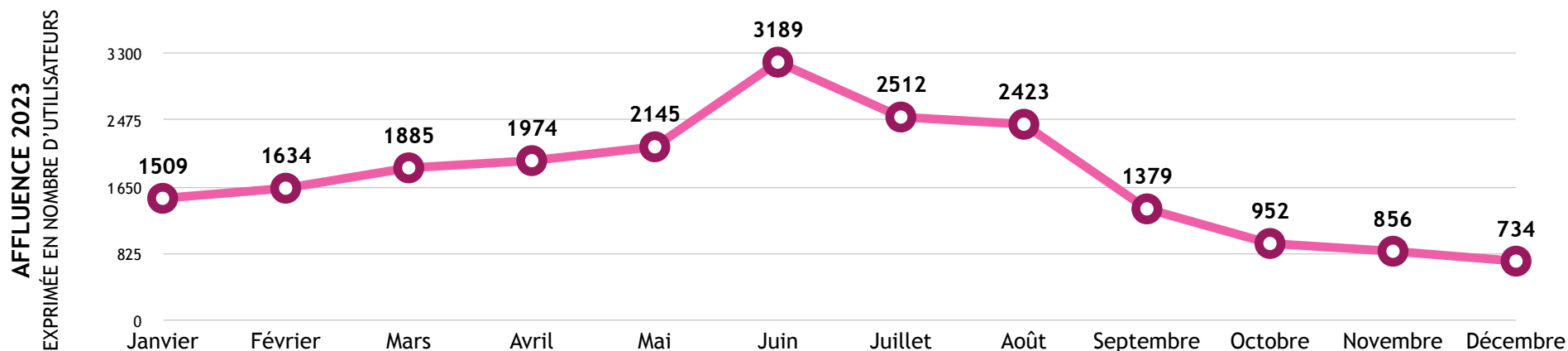


● NOUVEAUX UTILISATEURS
● UTILISATEURS REVENANTS



CONSULTÉ DEPUIS 137 PAYS

▲ 6



43

TOP 10 DES PAGES CONSULTÉES

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Disponibilités LVS NEW | 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

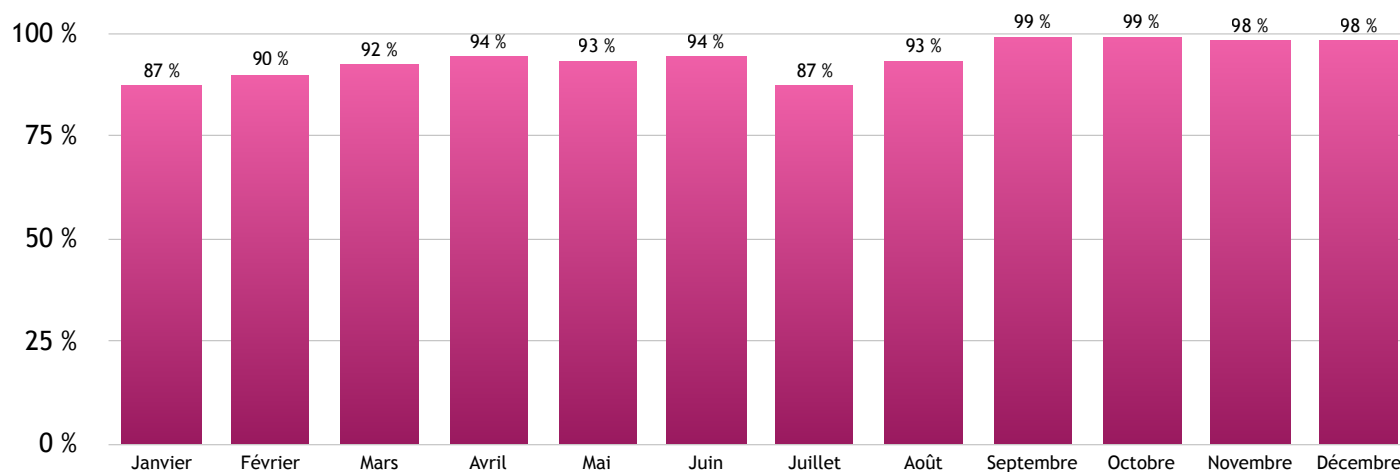
- | | |
|------------------|---------------------|
| 1. 🇫🇷 France | 6. 🇹🇳 Tunisie |
| 2. 🇺🇸 États-Unis | 7. 🇩🇪 Allemagne |
| 3. 🇪🇸 Espagne | 8. 🇲🇦 Maroc |
| 4. 🇮🇹 Italie | 9. 🇬🇧 Royaume-Uni |
| 5. 🇱🇧 Liban | 10. 🇰🇷 Corée du Sud |

TAUX D'OCCUPATION 100 CHAMBRES

94%

▼3%

Le FEJA affiche un taux d'occupation de 94% sur l'année 2022. Ce taux est en baisse de ▼3% par rapport à 2023.



44

POINTS FORTS 2023

- Poursuite de la tenue régulière des commissions d'attribution (deux par semaine).
- Visites et entretiens qualitatifs systématiques des candidats en phase instruction.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Améliorer la diffusion des supports afin de faire connaître l'offre de logement du FEJA.
- 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 2023, le FEJA a accueilli au total 56 nouveaux résidents ▲5 ans dont l'âge moyen était de 26 ans 🟰. Ils étaient majoritairement du sexe féminin, étudiants en divers cursus universitaires ▲36% et ressortissants hors UE ▼24%.

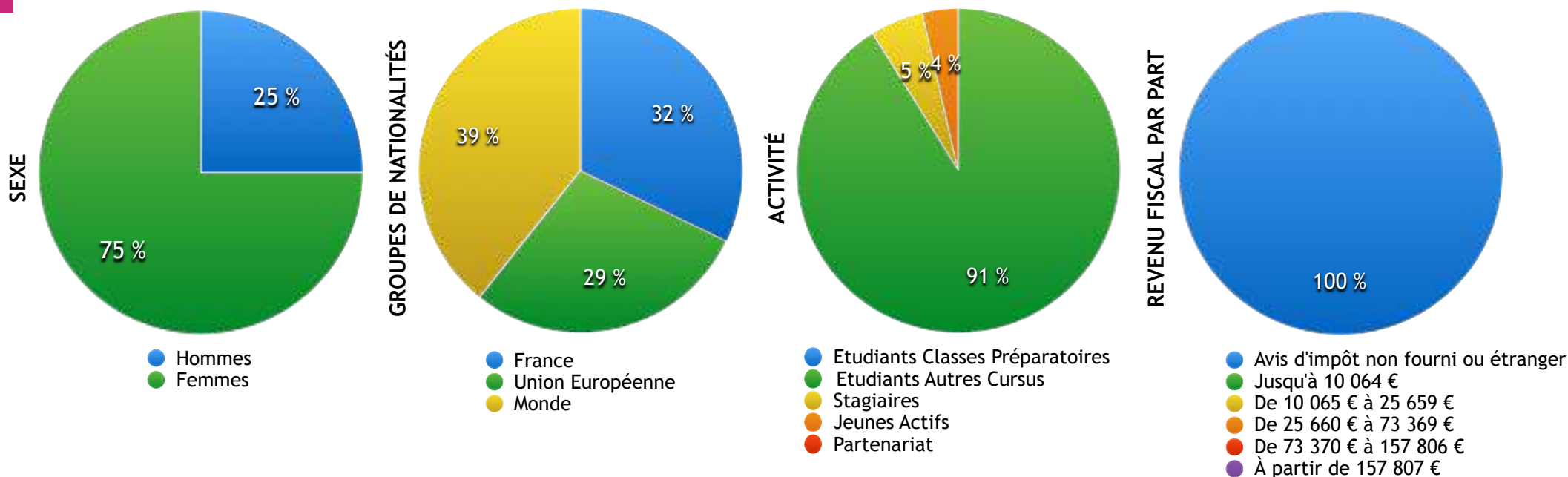
POINTS FORTS 2023

- Presque 75% de jeunes femmes parmi les nouveaux entrants soit ▲15%
- Augmentation du nombre d'étudiants ▲36% dont 20% étaient boursiers.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Poursuivre 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

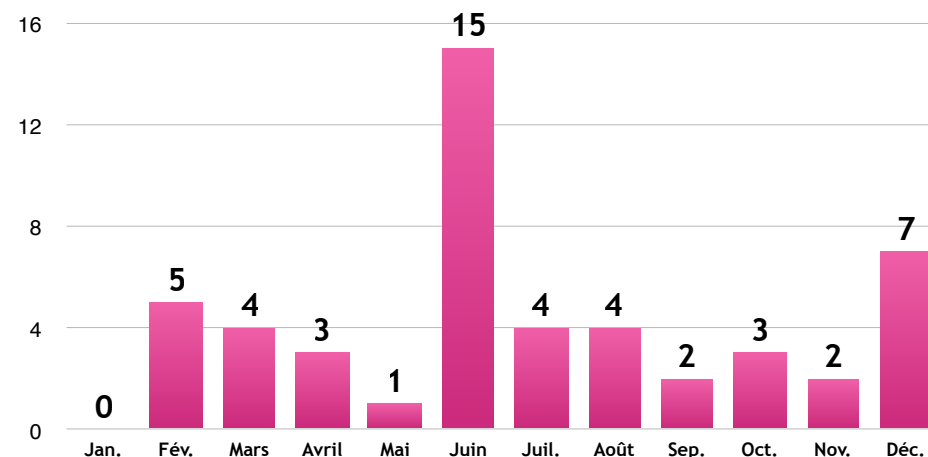


SORTIES

VUE D'ENSEMBLE

Des sorties ont eu lieu tous les mois de l'année 2023.

Au total 50 résidents ▼12 ont quitté le FEJA pour diverses raisons (fin de contrat, fin de cursus, réorientation ou accès au logement indépendant) ayant permis une rotation à hauteur de 50% ▼12% tout au long de l'année. Ce qui maintient la durée moyenne de séjour dans le FEJA à 19 mois ▲3 mois.



GESTION DES SÉJOURS ET CADRE DE VIE

VUE D'ENSEMBLE SUR LES IMPAYÉS DE REDEVANCE

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 en 2024.

POINTS FORTS 2023

- Sécurisation de l'accès à l'établissement avec pour effet une sérénité accrue des résidents.
- Mise en place des prélèvements permettant aussi bien de sécuriser et garantir les paiements de redevances que de simplifier la gestion des salariés.

AXE D'AMÉLIORATION 2024

- 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.).



PRÉSENTS EN 2023 100 CHAMBRES

VUE GLOBALE

En 2023, 139 personnes ▼7 ont bénéficié d'un logement au sein du FEJA. Ce sont quelques 98 jeunes filles ▲10 et 41 jeunes hommes ▼17 dont l'âge moyen étant de 26 ans 🗳 qui ont trouvé un toit en plein coeur du XIXe arrondissement pour un prix mensuel allant de 341 à 450 €. Les tarifs ont été augmentés de ▲3,6% au 1er janvier 2023.

En 2023, ils ont été 65% ▼1% à suivre divers cursus universitaires scientifiques et littéraires (dont 10% étaient boursiers) et 67% ▲5% de ressortissants hors UE.

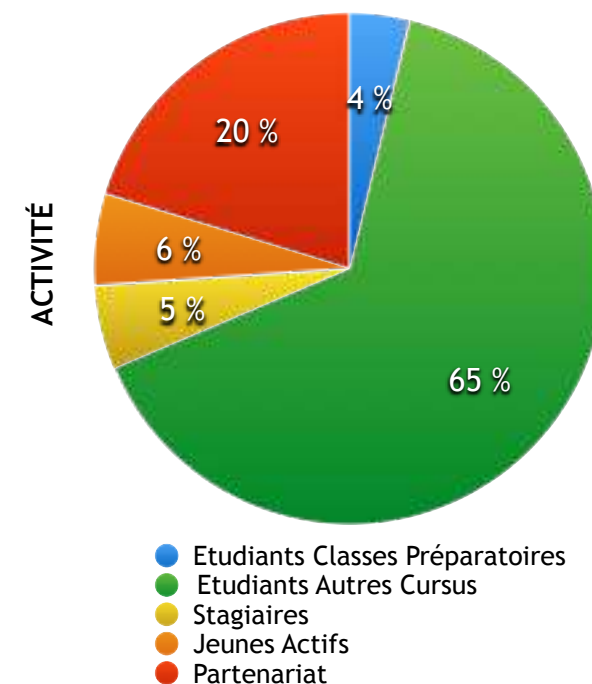
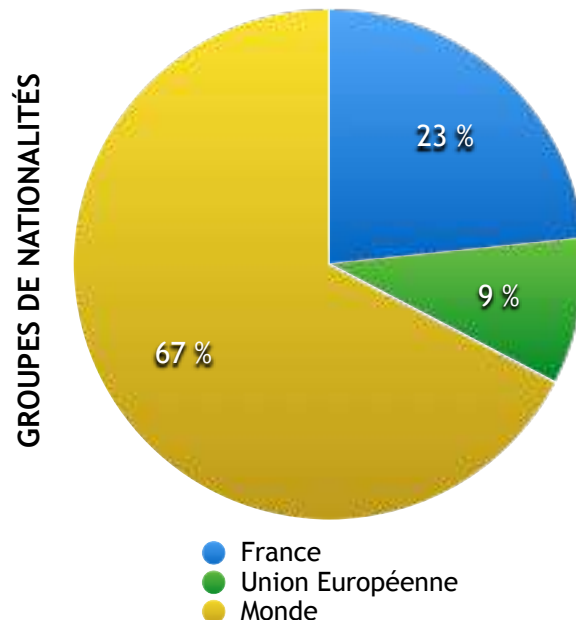
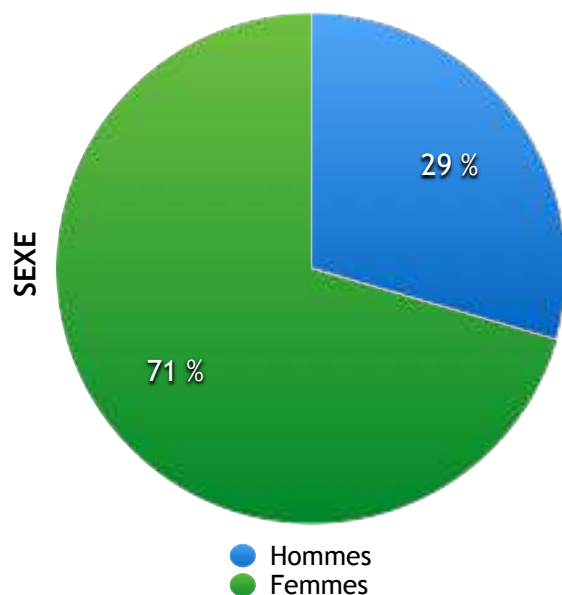
TIERS 2023

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.

28 PAYS REPRÉSENTÉS ▼3



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, les installations électriques et les moyens de secours.

ROBINETTERIE

Vérification annuelle des installations sanitaires assurée par la société SPC.

CONTROLE D'ACCÈS

Maintenance du contrôle d'accès (digicodes, vidéosurveillance) par la société UPDATE TELECOM.

NUISIBLES **NEW**

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

TOITURES ET GOUTTIÈRES

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

ESPACES VERTS **NEW**

L'entretien des espaces verts est assuré par la société AUTOTROPHE.

POINTS FORTS TECHNIQUES / TRAVAUX 2023

- Rénovation de 5 salles d'eau.
- Début des travaux de rénovation des toitures.
- Dans le cadre de la mutualisation des prestations de services, signature des contrats en 2023 pour les 3 FEJA avec Bureau VERITAS pour les vérifications réglementaires, avec AUTOTROPHE pour l'entretien des espaces verts et avec LAMINE ABD pour les 3D.

AXE D'AMÉLIORATION 2024

- Poursuivre la mutualisation des achats et des prestations de services.
- Finaliser l'étude sur les espaces collectifs.
- Etudier le remplacement du mobilier de chambre.

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

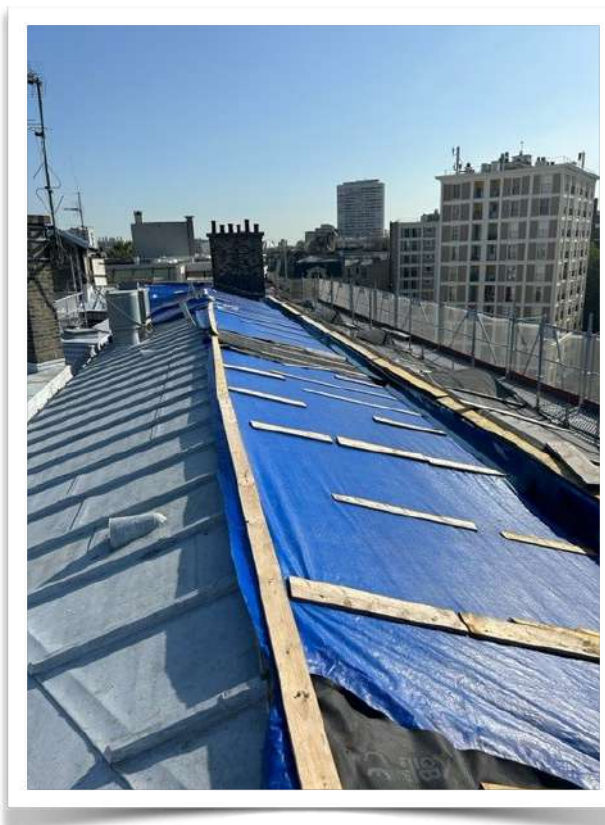
La réfection de la toiture a été réalisée. Durant 6 mois, l'entreprise RICCOBONI pilotée par l'Architecte AAPR a déposé et posé le nouveau toit.

POINTS FORTS 2023

- 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.
- Réfection complète de la toiture du FEJA.

AXE D'AMÉLIORATION 2024

- 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 2023



Version du
3 avril 2024



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' 2023

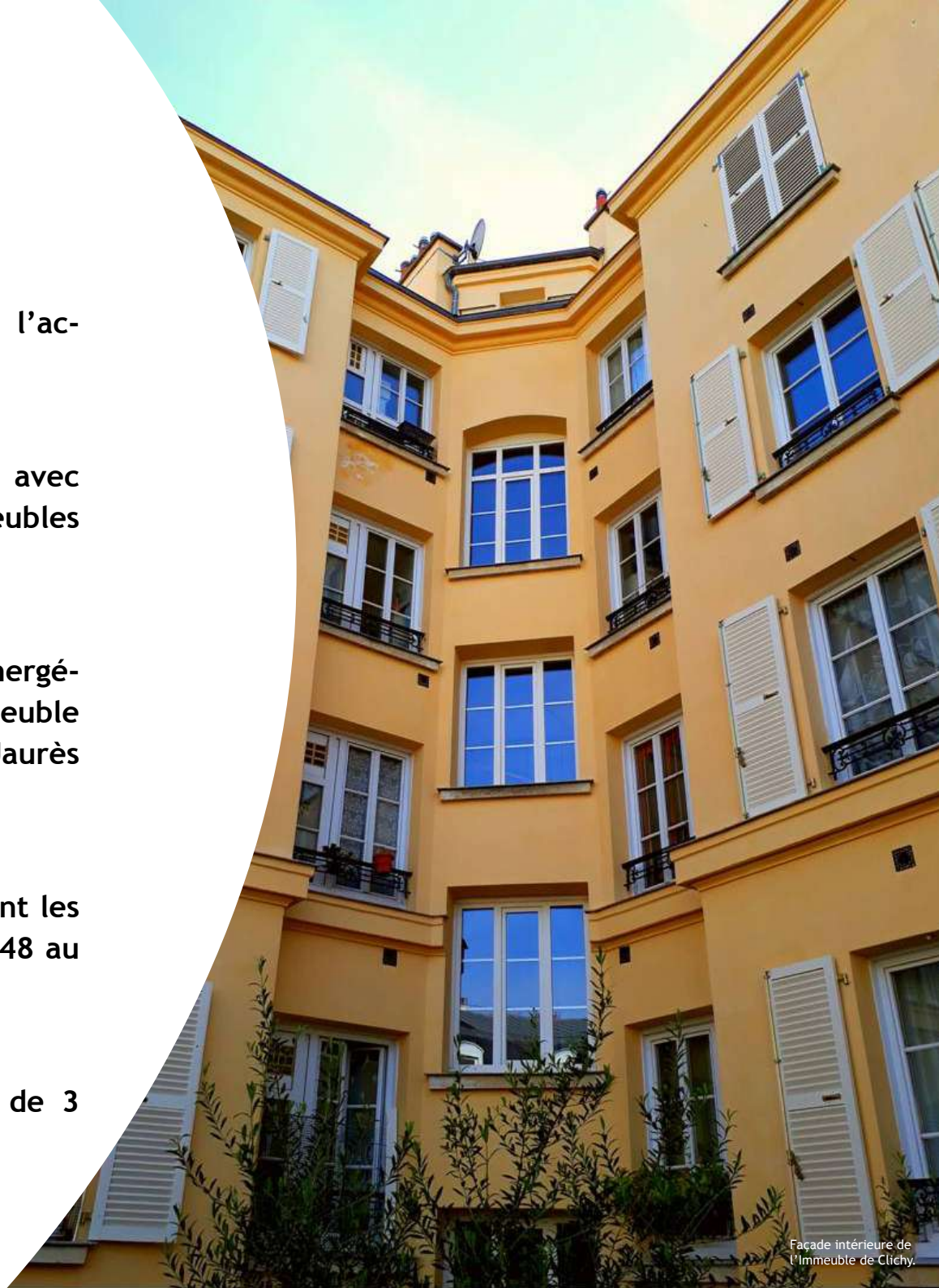
1 Nouveau partenariat avec Citémétrie pour l'accompagnement social de certains locataires.

2 Rénovation énergétique de 19 logements avec des aides de l'Anah, notamment ceux des immeubles Saint-Mandé et Clignancourt.

3 Lancement des travaux de rénovation énergétique et création de 7 logements dans l'immeuble Vincennes ainsi que la toiture des immeubles Jaurès et Melun.

4 Traitement de l'ensemble des logements dont les beaux sont régis par la loi de 1er septembre 1948 au sein de l'immeuble Clignancourt.

5 Rénovation électrique, gaz et ventilation de 3 immeubles.



PARTIE 4

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

TOUR D'HORIZON

- 55** L'ÉDITO 2023
- 56** CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE
- 57** LE PATRIMOINE : ÉTAT DES LIEUX 2023
- 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 jeux

D'entrée de jeu, je pourrais vous écrire que les Logements à Vocation Sociale sont la plus belle idée que la Société Philanthropique ait eue et j'aurai beau jeu de vous le démontrer.

Mais ce jeu en vaut-il la chandelle et à ce jeu de dupes seuls les Sganarelle sont les rois.

Nul besoin pour nous de faire tapis pour défendre notre bilan nous avons dans notre manche suffisamment d'atouts pour ne pas être pris à notre jeu.

Dans ce dernier nous avons de belles cartes à jouer avec nos beaux immeubles, nos beaux logements en pleine réhabilitation et notre belle équipe au service des plus fragiles et cabossés de la vie.

La carte du cœur avec la mise en place d'un accompagnement social avec la société Citémétrie pour nos locataires en difficultés financières notamment mais pas que.


La carte de la transparence avec les permanences ADIL qui permet à tous locataires de demander conseil sur un litige avec son propriétaire.

La carte travaux avec des chantiers lancés à Vincennes où nous aménageons entre autres les combles de l'immeuble pour en faire des studios et à Paris dans le 19ème arrondissement avec la réfection des toitures des immeubles Jaurès et Melun ainsi que celle du foyer Arenberg.

Par ailleurs et sans faire le jeu de quiconque ni entrer dans le jeu de

certain, nous continuons d'assainir le parc locatif en sortant nos locataires encore sous « Loi 48 » pour un logement rénové.

Au jeu des chaises musicales, Amélie, après 100 ans à mes côtés, est devenue l'assistante de direction de Diane Perrin et c'est Christelle Le Clanche qui a repris son jeu.

Maintenant que nous avons toutes les cartes en main pour tirer notre épingle du jeu, nous pouvons continuer de faire des Logements à Vocation Sociale le plus beau des établissements de la Société Philanthropique. 

Dominique BELLAVOINE
Responsable LVS

CHIFFRES-CLÉS DE L'ANNÉE 2023 MIS À JOUR LE 26 MARS 2024



15 IMMEUBLES
690 LOGEMENTS
7 COMMERCES
▼2



LOYERS
87 € - 1291 €



19 SALARIÉS *DONT*
11 GARDIEN•NE•S
16,10 ETP
▲0,7%



3,6 M€ DE CHARGES
▲6,21%
4,4 M€ DE PRODUITS
▲4,8%



758 K€
DE RÉSULTAT NET
▼1,15%

95%

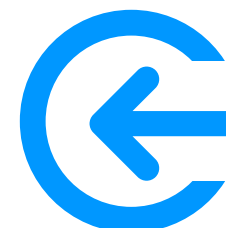
DE TAUX ANNUEL
D'OCCUPATION
▲1,43%



44% DE FEMMES
SEULES ADMISES
PROJET ASSOCIATIF
▼3%



50% DE BÉNÉFICIAIRES
APL/ALS
▲17%



34 ENTRÉES
▼15



632 DEMANDES
DE LOGEMENT
▼19%



36 NATIONALITÉS
▲1



30 K€ DE DÉPENSES
EN ÉLECTRICITÉ
▲70%

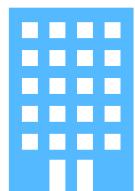


199 K€ DE DÉPENSES
EN EAU
▼5,69



431 K€ DE FRAIS D'ENTRETIEN
ET DE MAINTENANCE
▲49%

LE PATRIMOINE : ÉTAT DES LIEUX 2023



15 IMMEUBLES
690 LOGEMENTS
7 COMMERCES
▼2

dont 6 immeubles intégralement conventionnés.

dont 351 logements conventionnés.



24 LOGEMENTS RÉNOVÉS
▼25

DONT



51 LOGEMENTS
DONT LES BAUX SONT
SOU MIS À LA LOI 48
▼8
DONT 0 ATELIER ▼1
& 4 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.



19 LOGEMENTS RÉNOVÉS
▲5

57

POINTS FORTS 2023

- La situation géographique.
- Une politique associative pour les investissements.
- Mise en place d'un accompagnement social des locataires dont le logement est prévu pour travaux.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Poursuite de la mise en conformité des baux soumis à la loi du 1er septembre 1948.
- 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.

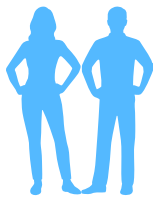
■ Immeuble Alsace à Clichy-sur-Seine :

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 2023

STOCK DES EFFECTIFS AU 31/12/2023



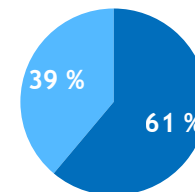
11 GARDIEN•NE•S
9,60 ETP



8 ADMINISTRATIF•VE•S
6,50 ETP



16,10 ETP
RÉMUNÉRÉS
▲0,7 ETP



● 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
- Assistante de direction ▲ 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....

POINTS FORTS 2023

- Remise du livret d'accueil à chaque signature de bail.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- 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



365
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 2023

- Accueil physique et téléphonique personnalisé.
- Poursuite du partenariat avec l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement).
- Mise en place rapide des aides de la CAF pour les locataires.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- 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.
- Meilleure prise en charge des sinistres.
- Formation interne des intervenants dans la gestion des sinistres.



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). **19 logements ont bénéficié de financements ANAH en 2023.**



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 2023, nous avons également développé mis en place un **accompagnement social personnalisé** pour les locataires en difficulté et ceux dont les baux sont régis par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 via la Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) Citémétrie.

L'objectif étant d'assister les locataires concernés dans l'ouverture de leurs droits aux différentes aides dont l'aide au logement et de les accompagner dans toutes leurs démarches liées au logement et la gestion de leur budget en cas d'impayés de loyers.



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 ».

POURSUITE DU 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 2023

- Application de la Charte de peuplement à destination des demandeurs de logement et des partenaires.
- Transversalité, développement interne.
- Poursuite du partenariat avec l'ADIL.

DEMANDES DE LOGEMENT

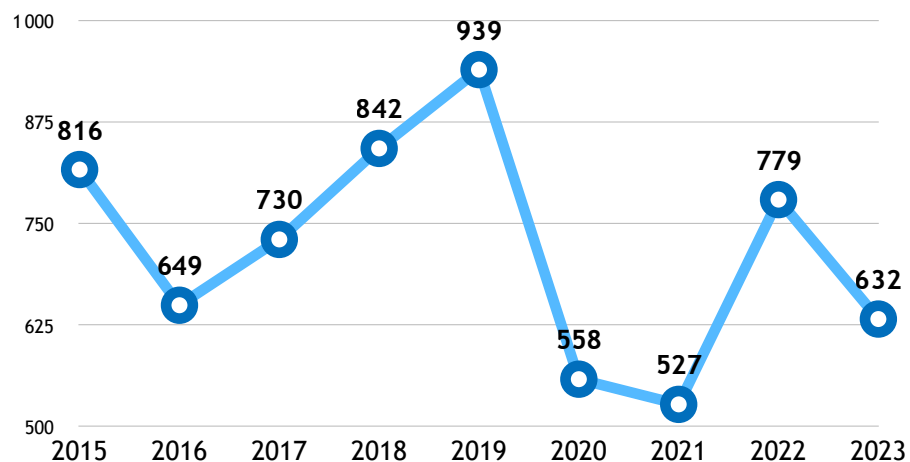
632

DEMANDES
DE
LOGEMENT

▼19%

En 2023, nous avons reçu 632 demandes de logement (dont 45% sont conformes à la Charte de peuplement) soit ▼19% par rapport à l'année précédente.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENT



POINTS FORTS 2023

- Demande de logement en ligne pleinement opérationnelle.
- Poursuite de l'exploitation 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.
- Application de la Charte de peuplement encadrant l'ensemble du processus d'attribution.

Fiche disponibilité

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	Etage	Ascenseur	Loyer	Charges
86-750	3	2	50,40 m ²	3	Oui	907,20 €	130€

Chauffage et eau chaude	Type d'aide au logement	Logement conventionné	Accessible	Parking Car	Jardin	Adresse
Elec	AL	ANAH	Non	Non	Oui	18 Rue Joseph Gaillard 94300 VINCENNES

Consommation d'énergie (logement) : 45 kWh/m²/an

Entretien gaz à effet de serre (logement) : B

Zone non soumise à encadrement des loyers

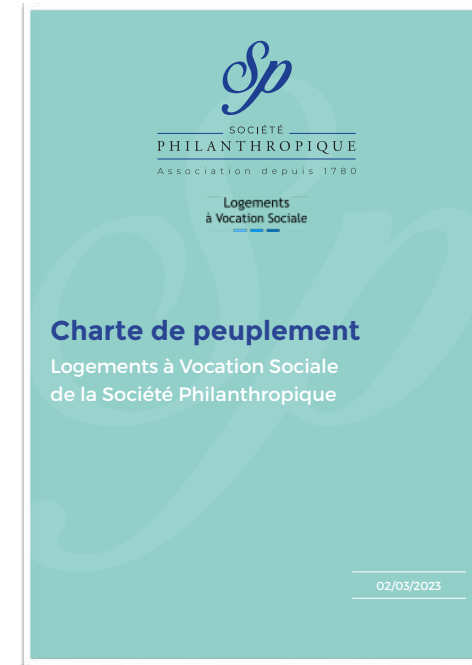
Plafond ANAH Les Montepari 2: 20,71 €/m²

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 2024

- Développer des réseaux de communication (villes, etc...).
- Favoriser la diversité des candidats en activant de nouveaux réseaux.



Couverture de la Charte de peuplement LVS

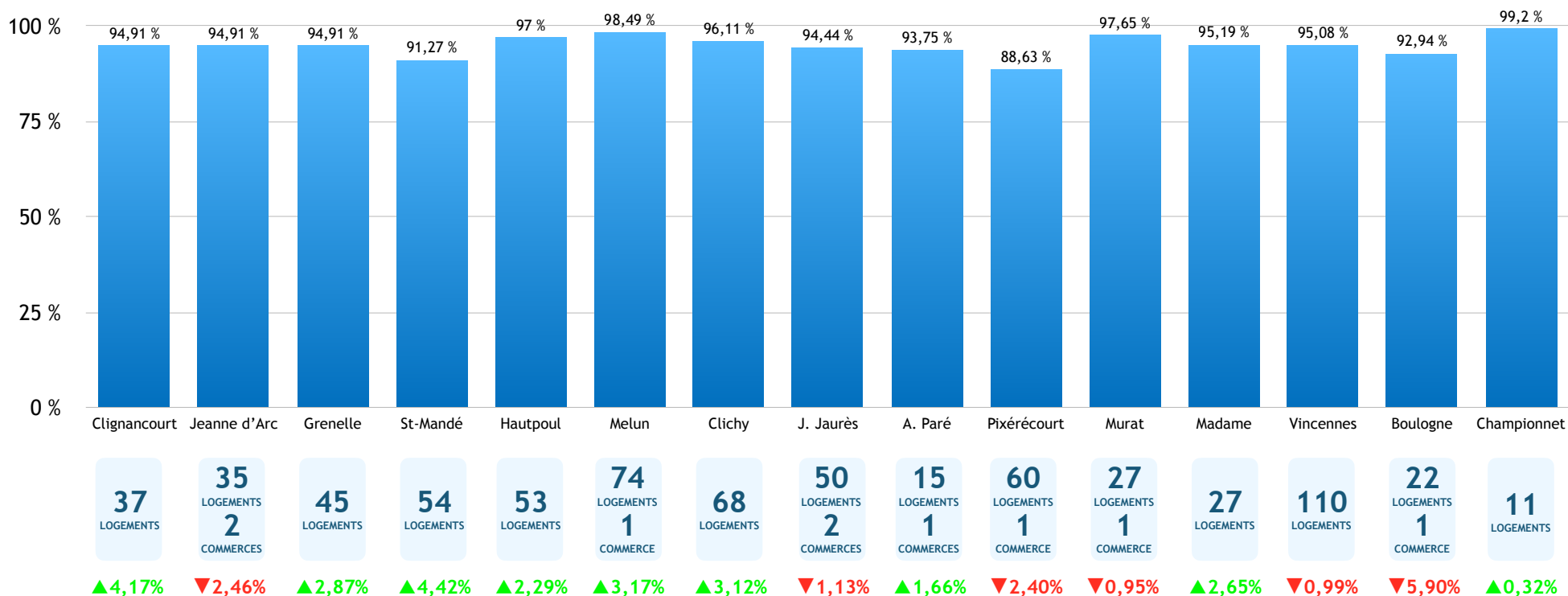
TAUX D'OCCUPATION

95,21%

▲1,43%

En 2023, le taux d'occupation global de notre parc de logements s'élevait à **95,21%**, soit une augmentation de **▲1,43%** par rapport à l'année 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



329 BÉNÉFICIAIRES APL

▲103

ENTRÉES

34
NOUVELLES
LOCATIONS
▼15

En 2023, les membres de la Commission d'attribution se sont réunis au rythme de **toutes les 4 semaines** et **108 dossiers ▼12** ont été étudiés soit **9 commissions** ☹ 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 **34** appartements reloués, on peut compter, **3 studios**, **21 appartements de 2 pièces**, **8 appartements de 3 pièces** et **2 appartements de 4 pièces**. L'âge moyen des nouveaux locataires était de **42 ans** ☹ avec un revenu moyen de **1 410 € ▼166€**.

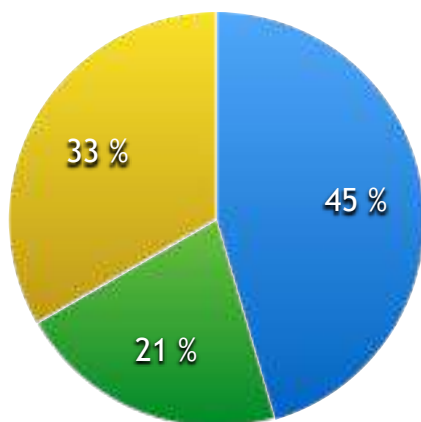
POINTS FORTS 2023

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

AXES D'AMÉLIORATION 2024

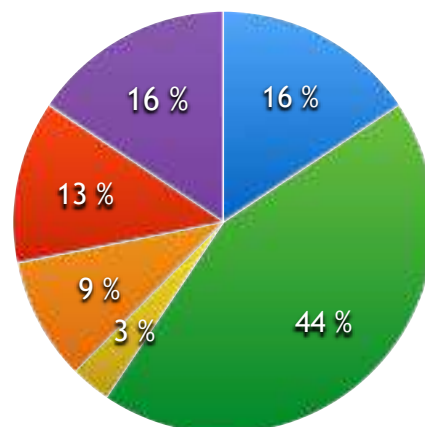
- Poursuivre notre souhait de loger en priorité des familles mono-parentales et femmes seules.

COMPOSITION DES MÉNAGES



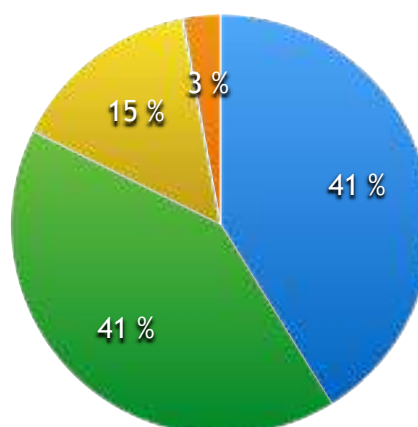
- Femmes seules
- Hommes seuls
- Couples

SITUATION FAMILIALE



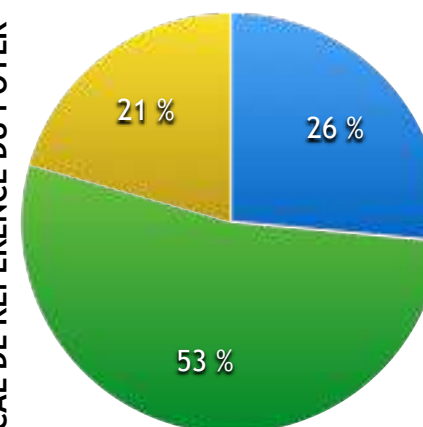
- Marié(e)
- Célibataire
- Veuf(ve)
- Divorcé(e)
- Séparé(e)
- Vivant maritalement

REVENUS MENSUELS NETS DU FOYER



- ≤ SMIC*
 - ≤ SMIC x1,5
 - ≤ SMIC x2
 - > SMIC x2
- * SMIC NET 2023 = 1353 €

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE DU FOYER



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

SORTIES

36

DÉPARTS
▼12

PROFIL DES LOCATAIRES SORTANTS

En 2023, nous avons eu 36 départs ▼12.

Ce chiffre est en baisse par rapport à celui de 2022, année particulière marquée par le contexte sanitaire lié à l'épidémie du Covid-19.

65

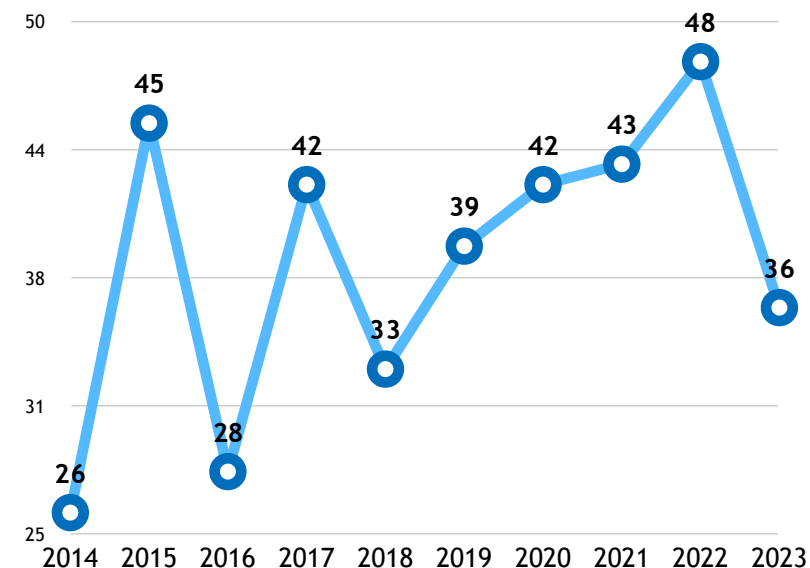
POINTS FORTS 2023

- 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 2024

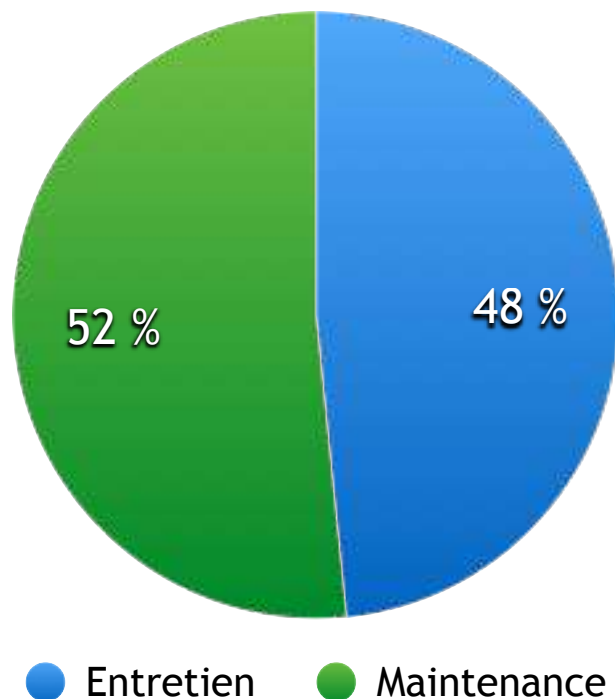
- Raccourcir le délai entre le départ du locataire et la relocation du logement libéré.
- Poursuivre les efforts pour la mise en place de parcours résidentiels en lien avec les établissements pour personnes âgées de la Société Philanthropique.

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 2023, du fait de l'apparition de nouveaux contrats (espaces verts), de l'augmentation importante de travaux d'entretien et de la renégociation en attente des plus gros contrats (chaudières et ascenseurs).

Aucun accord cadre ou accord mutualisé n'ayant été mis en place au niveau associatif, l'entité Logements reverra elle-même ses contrats et les négociations à mener.

En priorité devront être travaillés les contrats portant sur :

- Les ascenseurs ;
- L'entretien des chaudières et le ramonage des conduits ;
- La Ventilation Mécanique Centralisée (VMC) ;
- Les Systèmes de Sécurité Incendie (SSI).

POINTS FORTS 2023

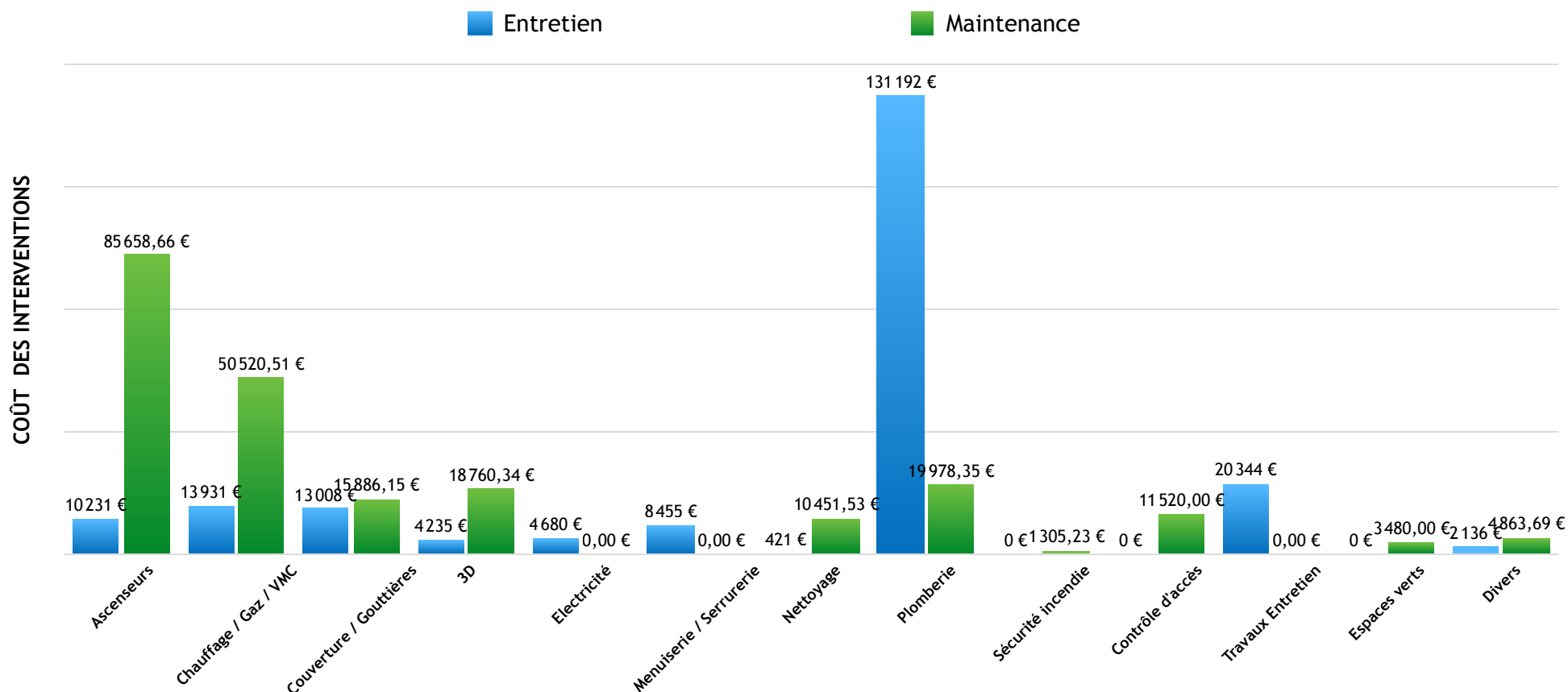
- Mise en place d'un contrat espaces verts sur 3 immeubles.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Maintenir l'effort de réduction des charges d'entretien au profit des charges de maintenance.
- Négocier de nouveaux contrats 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 2023

- Travaux de mise en conformité GAZ / VENTILATION / ELECTRICITE sur 4 immeubles permettant une sécurisation de nos locataires et de nos immeubles, tout en diminuant à terme les frais d'entretien, soit 10 immeubles en conformité fin 2023.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- S'assurer avant les interventions de la prise en charge (locataire, SP, assurance, etc.).
- Imposer la présence des locataires lors des passages des prestataires.
- Prévoir la relise en état des portes cochères en entretien préventif.

COORDINATION GESTION LOCATIVE & GESTION TECHNIQUE

MÉCANISMES DE COORDINATION

- Réunions techniques mensuelles avec le coordinateur des gardiens.
- Retours réguliers sur les points techniques, commission d'attribution des marchés.
- Point hebdomadaire sur les travaux en cours et réceptions des travaux (logements libres après travaux).
- Réunions mensuelles 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 2023

- Bonne utilisation de l'outil Batigam par les gardiens.
- Mise en place d'un suivi OneNote des réunions gestion locative / gestion techniques.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- S'assurer que les locataires suivent bien le processus de réclamations : gardien interlocuteur privilégié.
- Délais de remboursement des cautions.
- Implication des différents acteurs dans le suivi des sinistres.

INDICATEURS DE LA GESTION TECHNIQUE COURANTE

68



5,2K MAILS ENVOYÉS

DONT 1,4 K DEMANDES
D'INTERVENTION



11,4K MAILS REÇUS



390 COURRIERS
EXPÉDIÉS

DONT 83 DANS LE CADRE
DE LA CAO



117 DÉPLACEMENTS
SUR SITES

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES MARCHÉS PRIVÉS



11 COMMISSIONS
DES MARCHÉS PRIVÉS



74 DEVIS
ANALYSÉS



27 MARCHÉS
PRIVÉS



757K€
SOIT 28K€ / MARCHÉ
EN MOYENNE

TRAVAUX DE RÉNOVATION & DE RAFRAÎCHISSEMENT

69

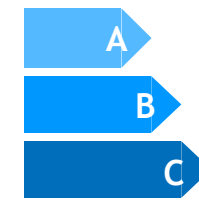


24 LOGEMENTS
RÉNOVÉS

DONT 19 AVEC L'AIDE DE



DURÉE DES TRAVAUX
MIN. : 3 SEMAINES
MAX. : 3 MOIS



50 DIAGNOSTICS
"LOCATION"

POINTS FORTS 2023

- Mise en place de pré-état des lieux avant le départ des locataires.
- Sensibilisation des locataires au bon entretien des logements grâce au livret d'accueil et au travail de proximité des gardiens.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- Mettre à jour tous les diagnostics DPE vierges.
- Enrichir l'annuaire d'entreprises de travaux.
- Diminuer les délais de remise en location des logements libres.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT : LE BILAN 2023

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 2023 sont :

- 24 logements rénovés dont 19 avec des financements ANAH ;
- Création d'un local à poubelles et réfection des vitraux de l'immeuble Madame ;
- Réfection des toitures des immeubles Jaurès et Melun ;
- Création d'un atelier et d'un espace vélo dans l'immeuble Pixécourt ;

- Réalisation de travaux de réfection électrique, gaz ventilation pour 3 immeubles avec l'appui du bureau d'étude CADENCE.

Ce fut également l'année de la finalisation des études pour la réhabilitation et rénovation énergétique de l'immeuble Vincennes avec la maîtrise d'oeuvre Agence LE MOAL.

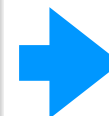
POINTS FORTS 2023

- Poursuite des travaux de rénovation de notre patrimoine.

AXES D'AMÉLIORATION 2024

- 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



**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

