
Les Logements à Vocation Sociale & Foyers Etudiants Jeunes Actifs “LVS&FEJA”

Projet stratégique 2024-2029



Sommaire

L'Association gestionnaire, la Société Philanthropique

- Une Association aux valeurs humanistes
- La gouvernance de l'Association

La présentation de l'entité LVS&FEJA

- Des missions en faveur des ménages vulnérables et des étudiants ou jeunes actifs
- Le fonctionnement de l'entité et son inscription sur le territoire
- Une équipe investie au service d'une population fragile

Les profils et les besoins spécifiques identifiés chez les personnes logées

- Les caractéristiques de la population logée
- Les besoins communs et spécifiques identifiés chez le public logé

Le patrimoine et les prestations offertes

La politique tarifaire et les enjeux de l'équilibre financier

Le diagnostic interne : points forts et points à améliorer

Les principales évolutions de l'environnement et leurs impacts sur les LVS&FEJA

- Plan 2024 du projet associatif
- Les évolutions réglementaires
- Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement juillet 2021
- Deuxième plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans Abrisme 2013-2027
- L'offre de logements SP sur le territoire d'implantation

Les enjeux et pistes de travail identifiés

Les objectifs d'évolution, de progression, et de développement

- Les 3 axes stratégiques 2022-2026
- La synthèse des actions à mener
- Les modalités de suivi du Projet stratégique

Annexes

L'association gestionnaire, la Société Philanthropique

L'association gestionnaire, la Société Philanthropique

Une Association aux valeurs humanistes

La Société Philanthropique fondée en 1780, est une **association à but non lucratif, reconnue d'utilité publique** en 1839. Elle exerce dans le domaine de l'action **sanitaire, sociale et médico-sociale** au service des personnes rendues vulnérables par le grand âge, le handicap, la maladie, la précarité sociale ou les difficultés économiques. Elle vise à la fois l'autonomie de la personne et l'efficacité de l'action. Son humanisme, son sens de la solidarité envers les plus vulnérables et son indépendance lui permettent d'être constamment à l'écoute des besoins du moment, de s'adapter et de toujours progresser.

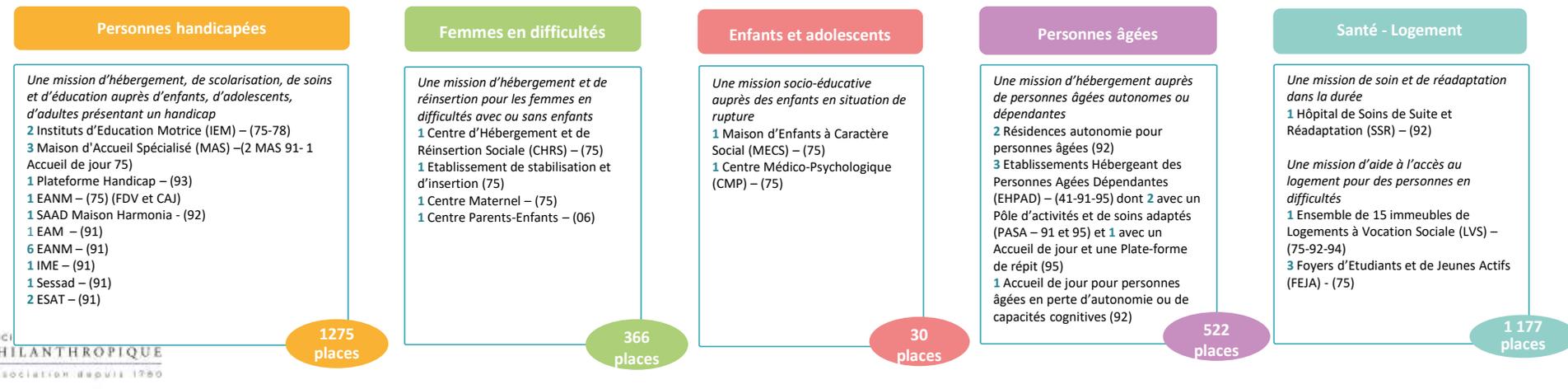
Une histoire d'innovations au service des plus fragiles

La Société Philanthropique a été créée par des hommes qui voulaient mettre leurs idées et leurs ressources au service de leurs contemporains les plus fragiles. Elle fut à l'origine de nombreuses innovations sociales tout au long du dix-neuvième siècle, avec les premiers « fourneaux économiques » (ancêtres des restos du cœur), avec des distributions de médicaments, avec la création de dispensaires dans tous les quartiers de Paris, en aidant par des primes à l'installation professionnelle de jeunes ouvriers, ou en favorisant la constitution de sociétés de secours mutuels et de prévoyance. C'est à partir des années 1870 que s'affirme ce qui va devenir la principale compétence actuelle de la Société Philanthropique : la création de structures d'accueil, d'hébergements ou de logements pour les Parisiens les plus vulnérables. Elle ouvre en 1879 des asiles de nuit pour femmes et enfants. Elle invente en 1889 les premières habitations économiques (ancêtres des HLM) et en 1902 des hôtels meublés « pour dames et jeunes filles. »

La **Société Philanthropique** gère aujourd'hui plus d'une quarantaine d'établissements et services ainsi qu'une entité logement de 15 bâtiments dans le secteur social et médico-social. Elle accueille, soigne, éduque, protège, administre, héberge des enfants, des adolescents, des adultes et des personnes âgées, dans des lieux adaptés, bien entretenus, modernes, chaleureux, à des tarifs accessibles.

Au service des personnes accompagnées, les salariés et les bénévoles de l'association attachent un grand soin à l'accompagnement personnalisé en visant la plus grande autonomie de chacun. Ils interviennent avec bienveillance et respect pour développer la capacité d'agir de chacun en stimulant leurs compétences.

Les publics accompagnés



La gouvernance de l'association

La Société Philanthropique constitue une seule entité juridique, et les établissements en sont les structures opérationnelles. Un document unique de délégation (DUD) définit les responsabilités de chaque échelon.

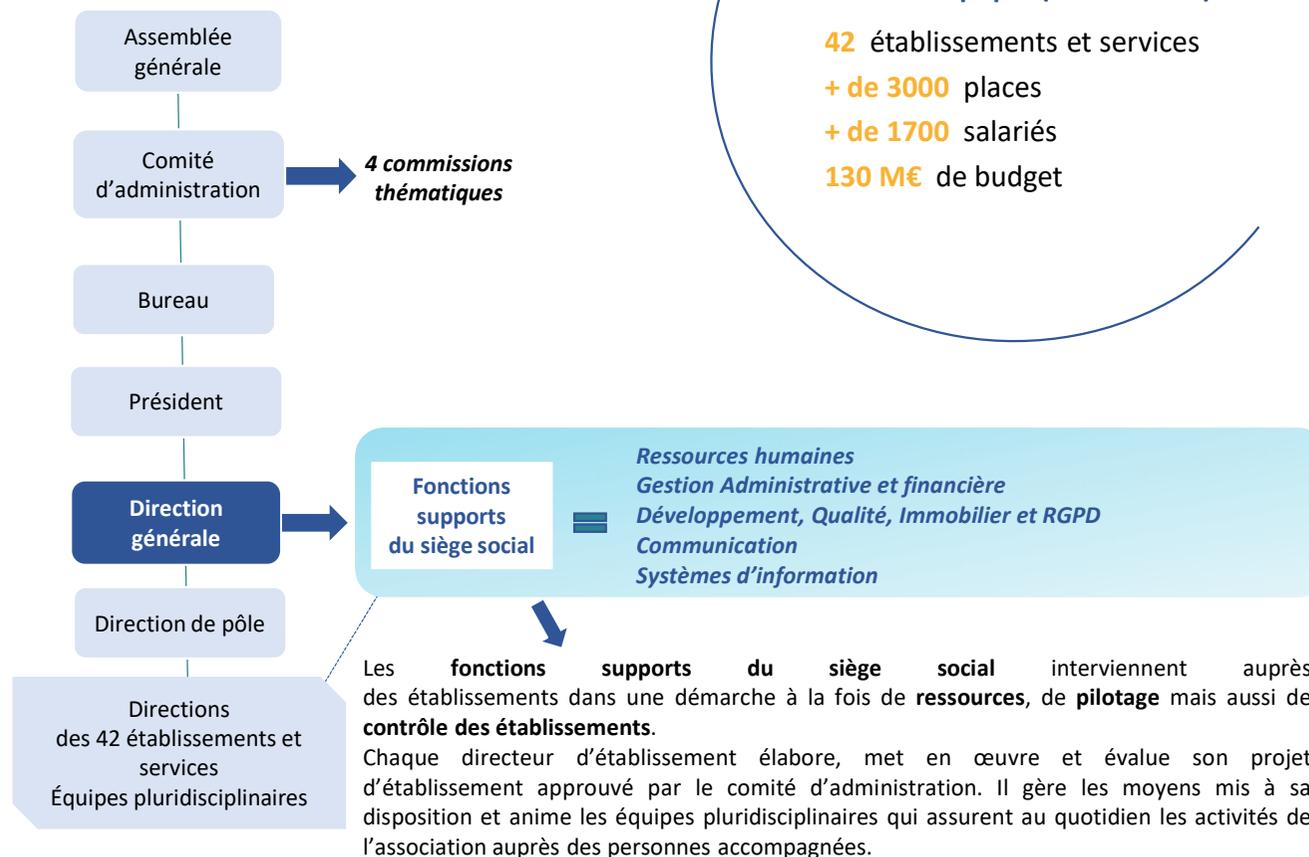
Le **comité d'administration** veille à la bonne marche de l'association et met en œuvre la politique définie par l'Assemblée générale.

Les administrateurs assurent une présence active par une participation :

- à l'une des 4 commissions : financière, ressources humaines, personnes accompagnées, développement
- aux instances de représentation des personnes accompagnées dans les établissements

Le **Président** assure des fonctions stratégiques d'animation, de représentation et de gestion de l'association.

La **direction générale** est chargée de la mise en œuvre et de l'exécution des objectifs et des moyens fixés par le comité d'administration. Elle est également responsable du bon fonctionnement de l'association.



Présentation de l'entité LVS & FEJA



Des missions en faveur des ménages vulnérables et des étudiants ou jeunes actifs

L'entité des LVS & FEJA regroupe un patrimoine de 15 immeubles et 3 Foyers Etudiants Jeunes Actifs (FEJA), soit 690 logements (locatif de droit privé). Selon les évolutions du public, les logements sont soit à loyer libre respectant l'encadrement des loyers fixés par la réglementation en vigueur ou à loyer social dans le cadre d'un conventionnement Anah.

— Principales missions de l'équipe des Logements à Vocation Sociale et Foyers étudiants

- Loger
- Accompagner
- Entretien & développer

— Missions de l'équipe des Logements à Vocation Sociale

La mission de l'équipe des logements à vocation sociale est de loger en priorité des ménages de petites tailles (en couple ou célibataire), avec ou sans enfants ayant des difficultés à accéder au parc privé en raison de :

- leur situation financière modeste
- leur emploi précaire (intérim, CDD, ou en stage,..)
- leur situation administrative (en cours de divorce, ...)
- ou encore de leur hébergement (sortant de CHRS ou autres – première sortie vers un logement de droit commun).

Le public devra être accompagné par un travailleur social externe à la SP ou présenté un motif justifiant d'un des critères cités ci-dessus. Nous privilégierons toujours en commission d'attribution les familles monoparentales (notamment les femmes) et les salariés du secteur sanitaire et social. Le patrimoine de la Société Philanthropique est un outil adapté à ces problématiques comptant 690 logements dont 341 logements conventionnés via des financements Etat-ANAH à l'APL. Le patrimoine est composé à 51% de deux pièces, environ 21% de trois pièces, 22% de studios et le reste du patrimoine est divisé en 4 ou 5 pièces. Les logements sont situés à Paris et en Petite-Couronne.

7 logements sont mis à disposition pour des personnes accompagnées par d'autres établissements sociaux ou médico-sociaux de la Société Philanthropique ou d'institutions partenaires (situés à Clichy et Clignancourt-paris 18°).

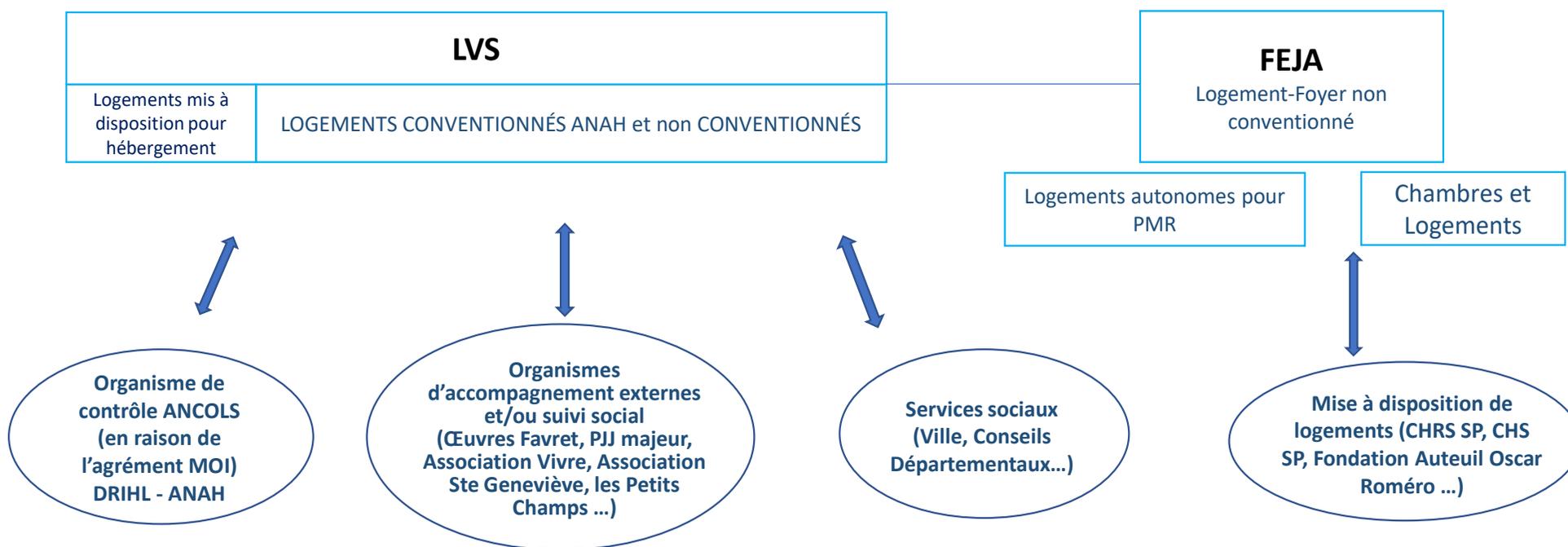
— Mission de l'équipe des Foyers Etudiants Jeunes Actifs

La mission de l'équipe des foyers étudiants jeunes actifs est de proposer une chambre étudiante à des jeunes de 18 à 30 ans justifiant d'un stage étudiant ou de leur statut d'étudiant et quelques jeunes actifs sur les studios justifiant d'un CDD de moins d'un an ou d'un CDI en période d'essai. Il sera privilégié les boursiers et les jeunes issus de familles nombreuses dont les ressources sont modestes. Par rapport au parcours étudiant, les étudiants en prépa sont maintenus à hauteur de 30 % sur chaque FEJA. Les jeunes salariés sont à la marge représentant moins de 3%.

Les trois foyers représentent une capacité d'accueil de 291 logements ou chambres étudiants situés à Paris, dont 36 chambres mis à disposition au CHRS Merice / Georgette Agutte de la SP, Fondation Auteuil.

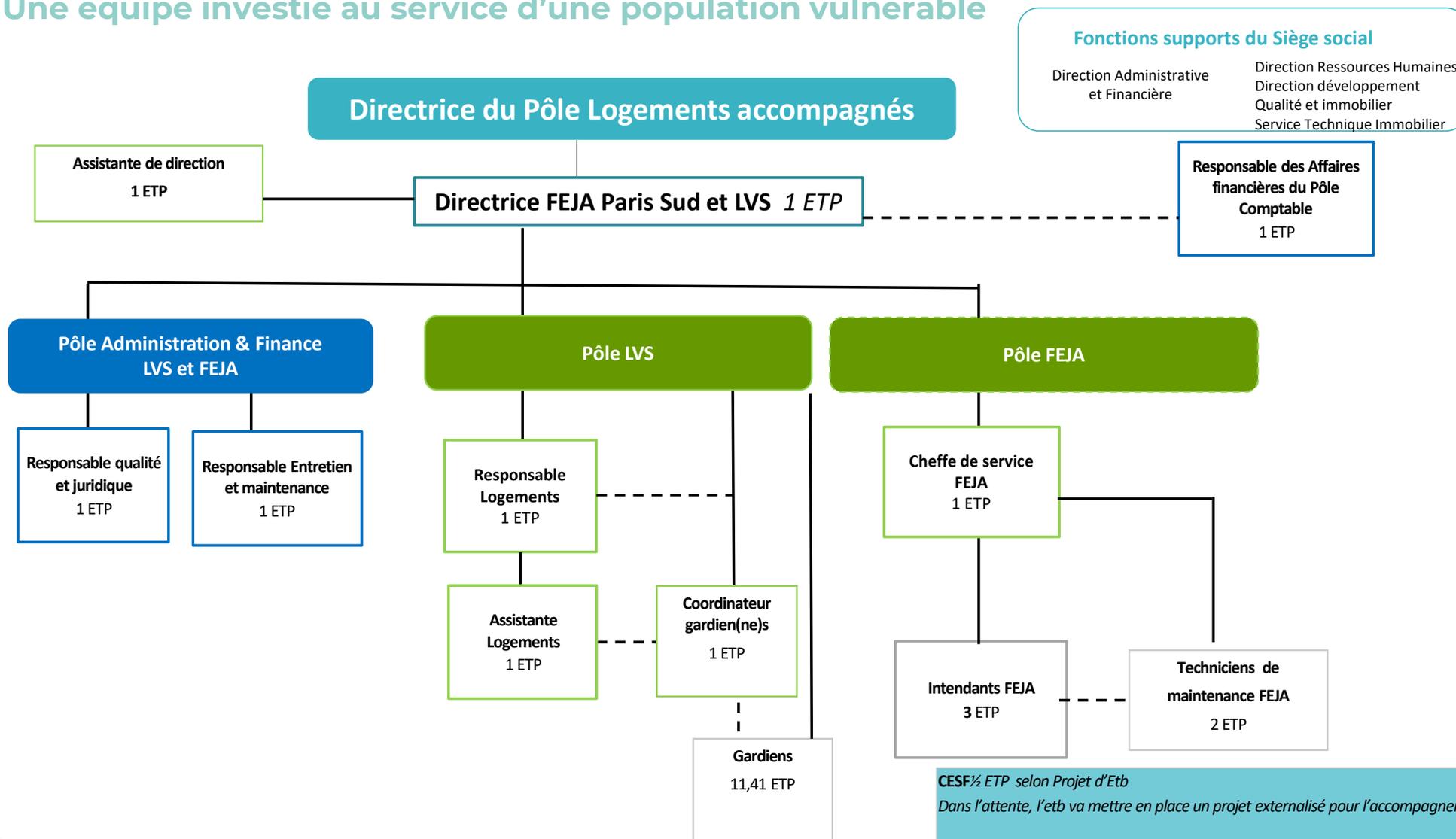
Le fonctionnement de l'entité et son inscription sur le territoire

Une entité fonctionnant indépendamment, avec des partenaires extérieurs et qui s'inscrit dans un territoire





Une équipe investie au service d'une population vulnérable



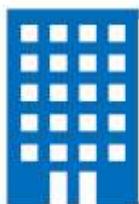
Les profils et les besoins spécifiques identifiés chez les personnes logées

Les caractéristiques de la population logée



Profil des locataires des LVS sur l'année 2023

(chiffres décembre 2023)



15 IMMEUBLES
690 LOGEMENTS



7 COMMERCES



LOYERS
87 € - 1291 €



19 SALARIÉS DONT
11 GARDIEN•NE•S
16,10 ETP

▲0,7%

95%

DE TAUX ANNUEL
D'OCCUPATION

▲1,43%



44% DE FEMMES
SEULES ADMISES

PROJET ASSOCIATIF

▼3%



50% DE BÉNÉFICIAIRES
APL/ALS

▲17%



34 ENTRÉES

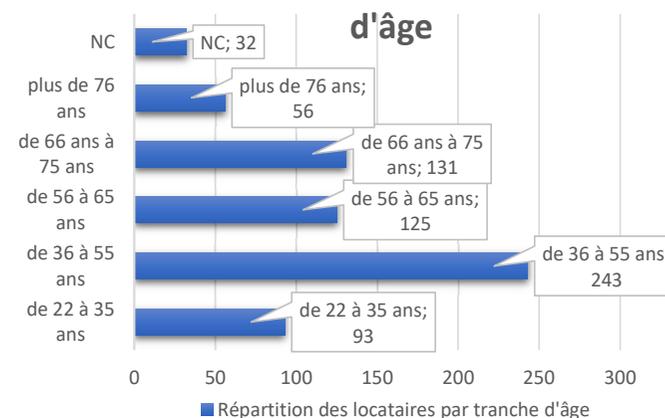
▼15



632 DEMANDES
DE LOGEMENT

▼19%

Répartition des locataires par tranche d'âge





Les caractéristiques de la population logée



Profil des étudiants des FEJA sur l'année 2023 (chiffres avril 2023)

Arenberg

foyer d'étudiants et jeunes actifs



100 CHAMBRES



REDEVANCES
341 - 450 €

▲3,6%

94%

DE TAUX ANNUEL
D'OCCUPATION

▼3%



139 PERSONNES
ACCUEILLIES

▼7

Les Feuillantines

foyer d'étudiants et jeunes actifs



77 CHAMBRES
29 LOGEMENTS



REDEVANCES
493 - 774 €

▲3,6%

97%

DE TAUX ANNUEL
D'OCCUPATION

▲3%



136 PERSONNES
ACCUEILLIES

▲13

Centre d'Accueil International

foyer d'étudiants et jeunes actifs



84
CHAMBRES



REDEVANCES
503 - 526 €

▲3,6%

94%

DE TAUX ANNUEL
D'OCCUPATION

⊖



114 PERSONNES
ACCUEILLIES

▼9



❖ **Les locataires ayant besoin d'accompagnement :** (détail en annexe 1)

- Nombre moyen de personnes à accompagner dans une année: 86
- Une vingtaine seulement encadrée par une AS
- Une vingtaine hébergée par le CHRS ainsi que le service Oscar Roméro d'Auteuil

Les partenaires

Assistants sociaux de secteur du Département, Ville de Paris, ou CCAS

Ponctuellement d'autres établissement SP

Une population de locataires

Des locataires âgés (27 % de plus de 66 ans)

Des locataires présents depuis plus de 30 ans

13 % de personnes en situation difficiles et 4 % âgées **vieillissantes et/ou isolées** avec une problématique sociale nécessitant un accompagnement.

Beaucoup de résidents sont en situation précaire et nécessitent un accompagnement ou suivi social (38 situations au 31/12/2023).

❖ **L'évolution du niveau de vie des étudiants et jeunes actifs**

- Jeunes prioritairement boursiers
- Les candidats jeunes actifs

Les partenaires

Mise à disposition de logements et de chambres pour de l'hébergement :

Service Oscar Roméro
Fondation Orphelins d'Auteuil

CHRS Merice / Georgette Agutte
Société Philanthropique



Les besoins communs identifiés chez le public logé

❖ Avant l'entrée

- Être informé sur l'organisation et le fonctionnement de l'entité
- Visiter l'immeuble et le logement ou la chambre
- Être orienté selon les situations sur les différentes aides existantes (AS de secteur ou du travail ou de la structure hébergeant, CAF, CROUS-bourse...)

❖ A l'entrée dans le logement

- Être accueilli avec attention : mise en confiance et réassurance
- Être présenté aux voisins
- Bénéficier de la disponibilité de l'équipe
- Être considéré en tant que personne intégrant un lieu de vie

❖ Tout au long du parcours

- Être respecté dans son habitat
- Suivre les règles de bon voisinage et le règlement intérieur
- Bénéficier de prestations telles que la présence d'un gardien sur site au sein des LVS
- Avoir des prestations hôtelières de qualité respectant hygiène et sécurité
- Bénéficier de salles communes (TV, salle de lecture, cuisine,...)
- Avoir du lien ou un conseil en accompagnement social

❖ Au départ

- Favoriser le pré-état des lieux
- Rembourser la caution



Des besoins spécifiques identifiés

➤ Pour les personnes hébergées du CHRS:

- Mise en place d'un comité de pilotage permettant aux équipes d'échanger sur le fonctionnement
- Mise en place d'un comité de suivi entre professionnels

➤ Pour les personnes hébergées de la Fondation Oscar Roméro:

- Mise en place de visites mensuelles sur site pour vérifier l'état de propreté du logement ou de la chambre
- Mise en place d'un suivi sur le respect du voisinage
- Mise en place d'un comité de suivi entre professionnels

➤ Pour les candidats et les locataires/résidents:

- *Pour le demandeur de logement ou de chambre étudiante:*
 - Être informé sur le fonctionnement (livret d'accueil)
 - Être informé sur la politique d'attribution
- *Pour le locataire ou le résident:*
 - Bénéficier d'un suivi des paiements
 - Bénéficier d'un accompagnement dans la démarche
 - Informer, guider et orienter sur les aides et organismes existants
 - Accompagner sur les démarches administratives

Le patrimoine et les prestations offertes

Annexe 2 – Programme Pluriannuel d'Investissements

Le patrimoine et les prestations

Immeubles d'habitations

- ✓ Immeubles bien situés au cœur de Paris ou communes limitrophes
- ✓ La SP est propriétaire de son parc
- ✓ Des logements d'habitation principalement de petites tailles ; 73% de studios et de logements de deux pièces.
- ✓ Une équipe de proximité étoffée (sur les 15 immeubles, on compte 11 gardien.es)
- ✓ Jardin collectif pour certains immeubles
- ✓ Aucune prestations annexes : pas de parkings , pas de caves depuis 1997, pas d'interphones ni Vigik, pas de balcon, pas de jardin privatif (excepté 2 logements à Clichy)

Foyers étudiants jeunes actifs

- ✓ Des logements-foyers principalement composés de chambres avec des espaces partagés
- ✓ Une équipe sur place dédié : un gestionnaire sur site et un technicien
- ✓ Prestations : wifi usager, laverie, mobilier chambres, fluides, jardin partagé

Une politique de maintenance

Grandes orientations de travail

- ✓ Mettre en place une politique de travaux – rafraîchissement des appartements libérés – remise à plat de l'hôtellerie pour les chambres étudiantes
- ✓ Gestion des réclamations techniques et non techniques à 10 jours (outils GMAO)
- ✓ Mise en place et toilettage des contrats de maintenance
- ✓ Mise en place d'outils de gestion de la maintenance
- ✓ Création d'une équipe depuis 2016

Un programme pluriannuel d'investissements (PPI) 2018 -2026

Grands Principes du PPI 2018-2026

- ✓ Immeuble du XXème siècle et du XIXème disposant d'une structure saine et de bonnes « factures »
- ✓ Cinq immeubles sur quinze ayant réalisé d'une rénovation complète entre 1987 et 1998 ont bénéficié d'aides publiques (ANAH)
- ✓ Programmation des rénovations d'immeuble (4 concernés)
- ✓ Programmation de projets de développement (3 concernés)
- ✓ Suppression des appartements dits « soumis à la loi 1948 (48 logements concernés)
- ✓ Remise aux normes de l'électricité des FEJA et des équipements (chaufferies de 2 FEJA)
- ✓ Programme de sécurisation et de remises aux normes électriques et gaz (14 immeubles concernés)

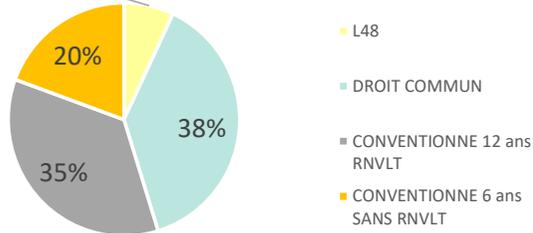
La politique tarifaire et les enjeux d'équilibre financier

Annexe 3 – Politique tarifaire des Logements à Vocation Sociale (LVS) 2024-2029, validé le 12 avril 2024

Une politique tarifaire

Immeubles d'habitations

7% Répartition des logements conventionnés et non conventionnés



Foyers étudiants jeunes actifs

- ✓ Redevances attractives et raisonnables au regard de la prestation (chambre et non logement autonome)
- ✓ Redevances conformes au marché local (cf CROUS ou ALJT ou ADEF)

Définir les publics cible

Définir :
Conditions d'exploitation
Charges Travaux
Charges d'exploitation
Politique tarifaire

Impacts :
Evolution coût de personnel
Evolution Coûts des services
Evolution du résultat financier

Des enjeux d'équilibre financier

Enjeux financiers

Les indicateurs financiers de l'établissement LVS & FEJA sont :

- un résultat net moyen sur les 3 dernières années de 1100 K€
- Des retards de paiement maîtrisés (créances douteuses et irrécouvrables faibles représentant xx€ par ménages)
- une trésorerie prévisionnelle
- Une capacité d'autofinancement

En synthèse, le bilan de l'établissement LVS & FEJA présente une photographie de la situation patrimoniale avec de faibles dettes, et des coûts maîtrisés. Le taux d'endettement reste très faible.

L'objectif de l'association dont le besoin en fond de roulement est en augmentation en raison des objectifs de développement posés au sein du projet associatif et du programme d'investissements de l'entité des LVS et FEJA est d'optimiser le capital et ainsi la trésorerie.

Pour ce faire, il est demandé d'augmenter le fond de roulement de 5% chaque année afin d'optimiser la trésorerie nécessaire au projet associatif ainsi que le PPI.

A noter que le patrimoine a été transmis par des legs ou acquis avec des soultes ou des donations qui conditionnent des modalités de fonctionnement d'usage.

Principe de travail :

- Augmenter le résultat net annuel des LVS & FEJA de 5% chaque année afin d'optimiser les capitaux propres nécessaires au projet associatif ainsi que le Programme Pluriannuel des investissements
- Favoriser la recherche de subventions et de prêts pour les travaux (exemple : réfection des toitures, réhabilitation de Vincennes ...)
- Encourager la recherche de nouveaux produits ; commerces par exemple
- Présenter une politique tarifaire diversifiée et adaptée aux publics cibles



Quand intervient une augmentation de loyers pour le locataire

✓ Tous les ans ! Révision des loyers annuellement dans le cadre du bail

La révision des loyers est en fonction de la publication de l'IRL; ceci concernant aussi bien les loyers libres, sociaux, etc.

✓ Tous les 6 ans ! Renouvellement de bail

Les baux sont renouvelés tous les 6 ans. Possibilités d'augmenter dans la limite de +10% du loyer pratiqué

✓ Au départ du locataire ! Changement du loyer au départ du locataire

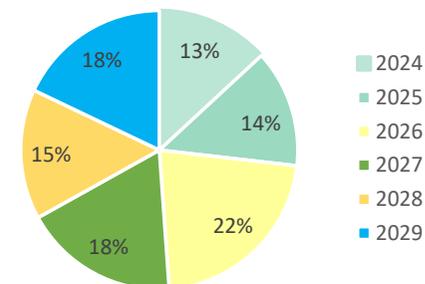
En respectant l'encadrement des loyers + le simulateur ANAH si subvention

✓ A la fin des travaux ou d'un conventionnement ! Changement du loyer

Dans le cadre d'un dé conventionnement, la SP met fin au bail du locataire en place (résiliation de bail 6 mois avant la date anniversaire). Dans de telles conditions, la SP peut envisager d'appliquer des loyers au plafond du marché; mais ceci implique :

- Une imposition sur les revenus locatifs
- Aucune exonération de taxe foncière
- Le changement de publics cible
- Des procédures d'expulsion

Date renouvellement bail



Logements et travaux : réglementation

En 1983 et 1997, des travaux de rénovations ont été engagés avec des aides de l'Anah qui ont impliqué un conventionnement à l'immeuble. Cinq immeubles sont concernés.

| | Signature de la convention | Renouvellement | Résiliation | Nb de logements |
|-----------------|----------------------------|----------------|-------------|-----------------|
| Immeuble Clichy | 07/09/1995 | 30/06/2007 | 30/06/2025 | 58 |
| Immeuble Jaures | 28/01/1983 | 30/06/1995 | 30/06/2025 | 48 |
| Immeuble Madame | 15/06/1996 | 30/06/2006 | 30/06/2024 | 27 |
| Immeuble Melun | 03/06/1993 | 30/06/2008 | 30/06/2026 | 74 |
| Immeuble Murat | 01/07/1996 | 30/06/2006 | 30/06/2024 | 27 |



A ce jour, selon la dégradation des logements, il est possible de solliciter l'Anah. Les conventions depuis 2022 sont sur une durée de 6 ou 9 ans, sans renouvellement.

Logements & énergie : réglementation (Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021)

Les logements les plus énergivores, peuvent être qualifié de « décent » et pour pouvoir être mis en location, un logement doit :

- à partir du 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

Ces mesures s'appliqueront aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.

Rappel : À compter du 1er avril 2023, un audit énergétique devra être réalisé préalablement à la mise en vente pour les maisons ou immeubles classés F ou G au diagnostic de performance énergétique.



Récapitulatif de la politique tarifaire & publics : regards croisés

Une étude par immeubles a permis de définir une politique tarifaire par immeuble au regard du public, de l'immeuble, des travaux de décence (rénovation et/ou énergétique).

Trois grands principes, la révision de la politique tarifaire est à l'issue :

- du dé-conventionnement APL des immeubles , au nombre de cinq immeubles
- du renouvellement des baux à date anniversaire ou d'un départ de locataires.
- du traitement des logements soumis à la « loi 1948 »

Public – Patrimoine – Tarifs/finance



ETUDE FINANCIERE EN FONCTION PUBLIC-LOGEMENT-TARIF-PRESTATIONS

Impacts :

Evolution coût de personnel
Evolution Coûts des services
Evolution du résultat financier

Conditions d'exploitation

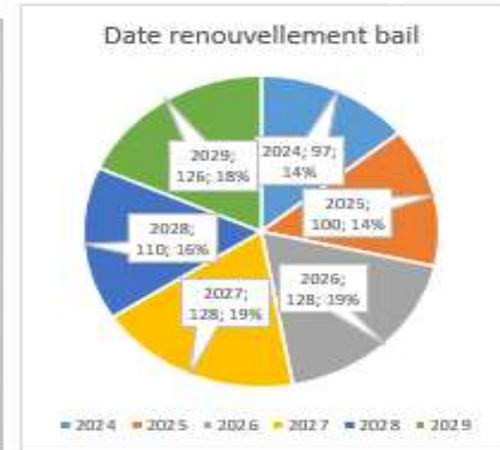
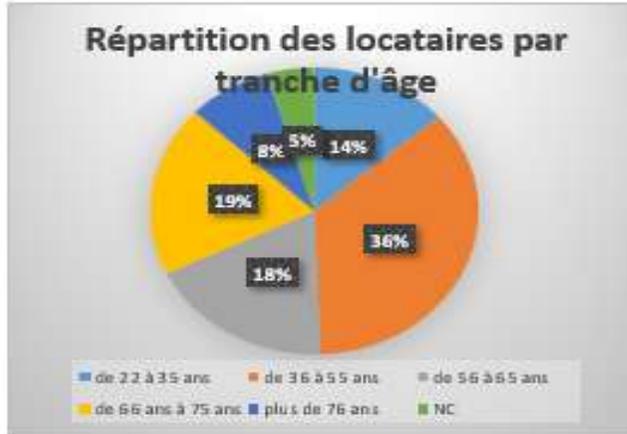
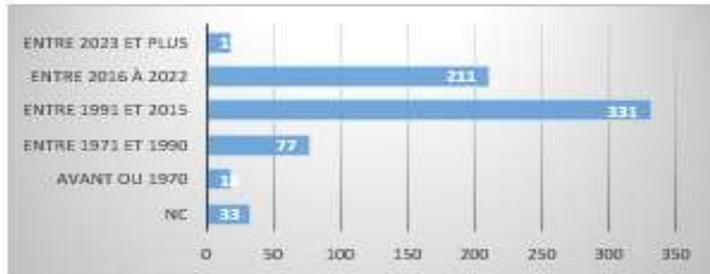
Charges Travaux
Charges d'exploitation
Politique tarifaire

Définir Publics cible

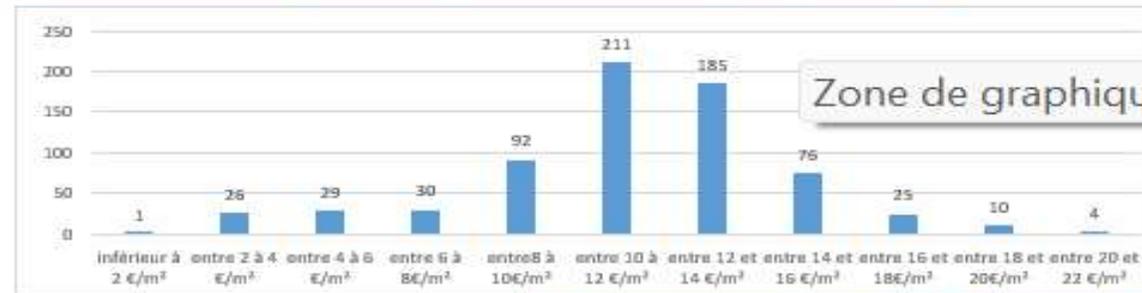
PUBLIC-LOGEMENT-TARIF-PRESTATIONS

690 logements dont 377 conventionnés à loyer intermédiaire (ANAH) - 48 logements soumis à la loi 48 fin du premier semestre 2025, dont 1 en cours de traitement.

Profil des locataires



Répartition des logements par tranche de loyers pratiqués



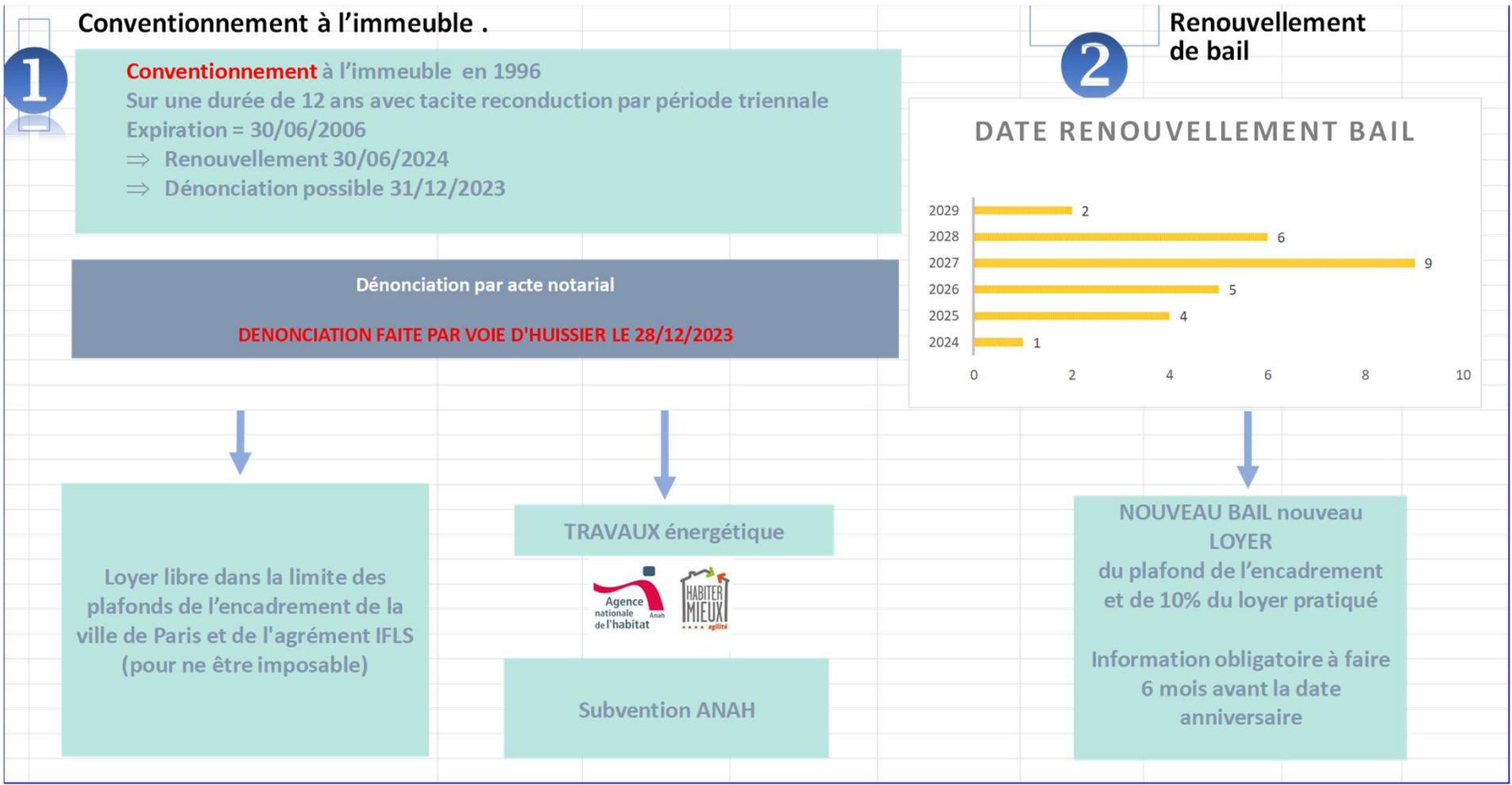
Typologie de logements

| Type logement | T1 | T2 | T3 | T4 |
|---------------------|------------|------------|------------|----------|
| Nbre logements en % | 150 22% | 350 51% | 143 21% | 46 7% |

| Produits annuels M€ | Dotations Invest. M€ |
|---------------------|----------------------|
| 2021: 4 083 | 2023: 1 018 |
| 2021: 4 176 | |
| 2023: 4 379 | |
| Impayés annuels € | |
| 2023: 111 379 | |



LOGEMENT – TYPE DE LOYERS





EXEMPLE DE LOYERS PROJETES Anah ou marché

Simulation de loyers sur le marché libre – extrait de seloger.fr 2024

Prix de location au m2 Boulogne-Billancourt

Données SeLoger février 2024

Prix moyen au m2 [+ de détails](#)

28 €

Prix bas : 23 €

Prix haut : 39 €



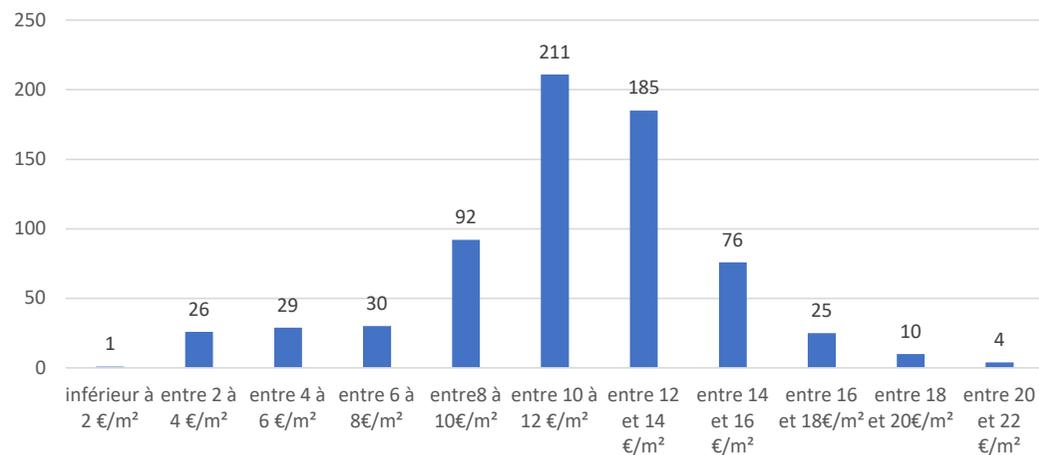
Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui profite à tous

Ces informations sont données à titre indicatif et n'engagent en rien ni vous ni l'Anah. Si vous continuez votre démarche, d'autres informations plus précises seront demandées lors du montage du dossier, afin de permettre au service instructeur de vous faire une proposition plus exacte de niveaux de loyer.

Loyers

| loc1 | loc2 | loc3 |
|---|---|---|
| 1160,00 € / mois 29 €/m ² | 955,20 € / mois 23,88 €/m ² | 750,80 € / mois 18,77 €/m ² |

Loyer au m² pratiqué sur nos 15 immeubles d'habitation en 2024



Simulation de loyers conventionnés Anah en 2024



PUBLIC 2024 & projeté

Sp
SOCIÉTÉ
PHILANTHROPIQUE
Association depuis 1780

Logements
à Vocation Sociale

Charte de peuplement
Logements à Vocation Sociale
de la Société Philanthropique

PUBLICS CIBLE En 2024

- Les ménages travaillant dans le secteur médico-social et sanitaire ;
- Les ménages ayant des ressources modestes en emploi (contrat précaire, etc...) ;
- Les ménages ayant une réduction « brutale » de leurs ressources liée à un changement d'emploi, de situation familiale, etc... ;
- Les ménages hébergés par d'autres établissements de la Société Philanthropique et prêtes à un logement de droit commun ;
- Les ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail ;

PUBLICS FUTURS 2024 - 2029

- Les ménages travaillant dans le secteur médico-social et sanitaire ;
- Les ménages ayant des ressources modestes en emploi (contrat précaire, etc...) ;
- Les ménages ayant une réduction « brutale » de leurs ressources liée à un changement d'emploi, de situation familiale, etc... ;
- Les ménages hébergés par d'autres établissements de la Société Philanthropique et prêtes à un logement de droit commun ;
- Les ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail ;

Il est prévu d'encourager la mixité et de loger les jeunes cadres de santé et professions intermédiaires, ce qui implique un changement de publics pour 2 immeubles (Madame et Murat)

PUBLIC-LOGEMENT-TARIF-PRESTATIONS

PUBLIC : Loger les familles monoparentales avec enfant(s) et jeunes couples avec enfant(s) ayant des ressources modestes

Un prix au m² en raison de

Logements de grandes surfaces
Loyer projeté 13 €/ m²

*Logements de grandes surfaces
ou environnement*
Loyer projeté 15 €/m²

Logements repris pour rénovation totale – en raison de son régime « ex-loi 48 »
Loyer projeté 15 €/m²
puis 18 - 21 €/m² selon les immeubles

Immeuble concerné :

- 62 av Jaurès Paris 19° (immeuble conventionné Anah (av. 2006) + environnement)

Immeubles concernés :

- 21 rue Carnot Boulogne (surface)
- 20 rue Championnet, Paris 18° (environnement)
- Immeubles conventionnés Anah (av.2006)
 - 5-7 passage de Melun, Paris 19° (environnement)
- 23-25 rue d'Alsace, Clichy (sauf duplex et studios)

Neuf Immeubles concernés

- 13bis rue Ambroise Paré, Paris 10° (2 logements) → 18 €
 - 23-25 rue d'Alsace, Clichy (2 logements) → 15 €
- 3 avenue Saint Mandé, Paris 12° (3 logements) → 18 €
- 35 rue d'Hautpoul, Paris 19° (3 logements) → 18 €
- 17 rue Pixérécourt, Paris 20° (5 logements) → 18 €
- 21 rue Carnot Boulogne (5 logements) → 15 €
- 45 rue Jeanne d'Arc, Paris 13° (7 logements) → 18 €
- 65 bld de Grenelle, Paris 15 (14 logements) → 21 €
- 18 rue Joseph Gaillard Vincennes (10 logements) → 18 €



PUBLIC-LOGEMENT-TARIF-PRESTATIONS

PUBLIC : Loger les ménages ayant des ressources modestes sans ou avec enfant, actifs (en emploi) avec une priorité pour les salariés du sanitaire et du médico-social

Un prix au m² en raison du public

Logement de 2 pièces ou 3 pièces
Loyer projeté 18 €/m²



Immeubles concernés :

- 45 rue Jeanne d'Arc, Paris 13°
- 3 avenue Saint Mandé, Paris 12°
- 35 rue d'Hautpoul, Paris 19°
- 17 rue Pixérécourt, Paris 20°
- 13bis rue Ambroise Paré, Paris 10° uniquement les logements de 2 et 3 pièces
- 18 rue Joseph Gaillard Vincennes uniquement les logements de 2 et 3 pièces
- 77 rue de Clignancourt Paris 18° uniquement les logements de 2 et 3 pièces
 - 23-25 rue d'Alsace, Clichy uniquement les 2 Duplex et 13 studios

Logement de petites surfaces
(duplex, studio et logement de 1 pièce)
Loyer projeté 21 €/m²



Immeubles concernés :

- 65 bld de Grenelle, Paris 15° (Après réhabilitation)
- Studios et logement de 1 pièce situé au**
- 18 rue Joseph Gaillard, Vincennes
 - 77 rue de Clignancourt, Paris 18°
 - 13 bis rue Ambroise Paré, Paris 10

PUBLIC-LOGEMENT-TARIF-PRESTATIONS

PUBLIC : Loger des ménages ayant un statut type profession intermédiaire ou cadre, actif, en emploi avec une priorité pour les salariés du secteur sanitaire et médico-social et/ou ayant un changement de situation (divorce ou emploi ou décès ...)

Un prix au m² en raison de

Prix de location au m²
Rue Madame (Paris 6ème)

Données SeLoger mars 2024
Prix moyen au m² [+ de détails](#)

36 €

Prix bas : 30 € Prix haut : !

Logements situés dans les quartiers les plus prestigieux de Paris
Loyer projeté 29 €/m²

Prix de location au m²
Boulevard Murat (Paris 16ème)

Données SeLoger février 2024
Prix moyen au m² [+ de détails](#)

33 €

Prix bas : 27 € Prix haut : 44 €

Immeubles concernés :

- 69 rue Madame, Paris 6°, petites surfaces (studios ou logement de 2 pièces)
- 187 bld Murat, Paris 16° (logement de 2 pièces ou 3 pièces de grandes surfaces par rapport aux autres logements de 2 pièces des autres immeubles de la SP)

Le diagnostic interne Points forts et points à améliorer

Annexe 4



Le fonctionnement des LVS et LES FEJA à travers les yeux de l'équipe

Communication

L'équipe relève l'utilité des outils de communication qui permettent de bien transmettre et communiquer auprès des locataires et étudiants.

Néanmoins, il est nécessaire d'avoir une enquête auprès des locataires ou des étudiants afin :

- Mieux calibrer les prestations offertes
- Adapter l'accueil personnalisé, l'accompagnement social
- Revoir les règlements intérieurs

Valeur associative

L'équipe estime que les valeurs associatives sont bien transmises, que la philosophie est partagée au sein de l'équipe.

Néanmoins, il est nécessaire de développer des outils tels que la chartre graphique pour être plus visible

Attribution

La politique d'attribution doit être plus claire notamment

- La politique de peuplement
- La politique de mutation
- La gestion des candidatures

Ressources Humaines

L'équipe relève, en point fort, l'équipe de proximité, le lien et la communication au sein de l'équipe.

Néanmoins, il estime que les procédures sont à consolider et est nécessaire d'avoir une politique des Ressources Humaines adaptée aux ambitions de développement des travaux

Achats

La politique de rénovation des logements paraît claire, à savoir remise en rénovation des logements libérés.

Néanmoins, les deux axes à développer :

- La politique des achats mobilier
- La politique de travaux avec une meilleure tenue des échéances
- La gestion des réclamations

Enquête auprès des locataires et les étudiants

Une enquête de satisfaction permet de mieux mieux connaître les besoins

Ceci sera mis en œuvre en 2024

Les principales évolutions de l'environnement et leurs impacts pour l'établissement



Plan 2024 du Projet Associatif de la Société Philanthropique

Les 5 enjeux

1 Réaffirmer la pluralité des publics, des métiers et des territoires de l'Association

Axes stratégiques

- ✓ Sur ses 4 publics prioritaires que sont les personnes handicapées, les femmes en difficulté, les personnes âgées et les enfants adolescents.
- ✓ Sur tous les territoires en région francilienne
- ✓ Sur les différents types d'accompagnement : domicile, logement accompagné, établissements d'accueil non médicalisés ou médicalisés, structures d'insertion, services d'accueil de jour ou de répit

4 Renforcer la notoriété de l'Association

Axes stratégiques

- ✓ Auprès des pouvoirs publics des acteurs de l'écosystème social et médico-social des instituts de formation et des grands donateurs
- ✓ En valorisant sa maîtrise du temps long, sa gouvernance et ses réalisations au service de l'intérêt général ainsi que sa démarche RSE

2 Promouvoir un accompagnement bienveillant et bientraitant étayé par une politique de Qualité

Axes stratégiques

- ✓ Dans la tradition de la SP d'accompagnement des personnes vulnérables
- ✓ En s'appuyant sur une politique qualité associative
- ✓ En déployant une réflexion de fond sur les modalités de cet accompagnement
- ✓ Dans un contexte d'accroissement des fragilités et d'augmentation des troubles psychiques des publics accompagnés

3 Poursuivre le développement des Pôles

Axes stratégiques

- ✓ À l'image de ce qui a été réalisé en 2023 et 2024 avec la construction de PA PH 91 en Essonne, afin de pouvoir accompagner un plus grand nombre de personnes vulnérables et d'augmenter la diversité des solutions qui leur sont proposés.

5 Favoriser l'engagement de la satisfaction des professionnels

- ✓ Dans un contexte de crise des métiers de l'accompagnement et du soin et sur fond de difficultés de recrutement en faisant de la qualité de vie au travail l'attribut premier d'une marque employeur SP attractive

Les évolutions règlementaires

- **Loi du 24 mars 2014 pour faciliter l'accès au logement et favoriser un urbanisme rénové (ALUR)**
Encadrement des loyers, calcul du loyers, contrats de bail, règlement de copropriété, taille des bailleurs sociaux sur un territoire...
- **Arrêté du 25 mars 2024 modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie**
Lutter contre le dérèglement climatique, renforcer un accès à l'énergie à des coûts compétitifs...

- **Deuxième plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-Abrisme 2023-2027**

Agir, prévenir, construire pour lutter contre le sans-abrisme

- Produire des logements adaptés (10000 places en Pension de familles, 35000 en résidence sociale, renforcer l'AGLS...)
- Maintenir une ambition forte pour le logement social
- Développer le logement abordable dans le parc privé

Évolutions à venir :

La loi du 8 novembre 2019 prévoit une particularité lorsque l'indécence est liée à la consommation d'énergie (**application prévue au 1/01/2023**). Un des points prévoit l'interdiction de la location des biens excédant les 450 kwh/m²/ an (classe G).



Situation de l'habitat et de l'hébergement octobre 2022 : Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) 2017-2023 (le nouveau SRHH est en cours de validation)

Amélioration du parc « Habiter Mieux » (programme ANAH)

1 Produire et mobiliser des solutions de logement adaptées et abordables pour les ménages en grande précarité

Maintenir une ambition forte sur la production de logements très sociaux.

La production de logements sociaux et très sociaux demeure un enjeu prioritaire du nouveau plan Logement d'abord. Le développement de solutions de logements abordables supplémentaires est une condition pour permettre un accès rapide au

Le Gouvernement a pour ambition d'agréer **25 000 nouveaux logements en résidences**

Développer le logement abordable dans le parc privé

Pour compléter les efforts entrepris sur le parc social, la mobilisation du parc privé à vocation sociale doit être augmentée. En particulier, l'intermédiation locative est un moyen efficace qui s'est affirmé ces dernières années comme un outil essentiel de la fluidité des parcours de la rue au logement. La mise en place ces dernières années de plateformes territoriales de captation de logements ou encore l'appropriation des mécanismes de l'intermédiation locative par de nouveaux acteurs consistent des bases solides sur lesquelles s'appuyer pour permettre la montée en puissance de ce dispositif.

Un nouveau plan territorial d'ouverture de places d'intermédiation locative sera lancé avec pour objectif d'ouvrir 30 000 nouvelles places sur le quinquennat, en orientant vers le développement du mandat de gestion. En 10 ans (2017-2027), le parc d'intermédiation locative financé par l'État sera ainsi triplé.

Accélérer l'ouverture de nouvelles places de pensions de famille et de résidences sociales

Construire et développer du logement adapté (intermédiation locative – Solibail)

Traiter les copropriétés dégradées (Loc'Avantages) ANAH



Les financements accordés par l'État en 2023 l'hébergement et le logement

PDF - 3 Mo



Pour répondre à ces enjeux, le SRHH s'articule autour de quatre axes :

Avant l'accès au logement

Hébergement et insertion

Accès au logement

Accès au logement

Gestion de la demande

Accompagnement social

Intermédiation locative

Prévention des expulsions

Développement des logements

Production de logements étudiants et jeunes actifs

Production de logements sociaux (logements sociaux, étudiants et résidences sociales)

Production de résidences sociales, pensions de famille

Travaux

Amélioration du parc de logement (privé et social)

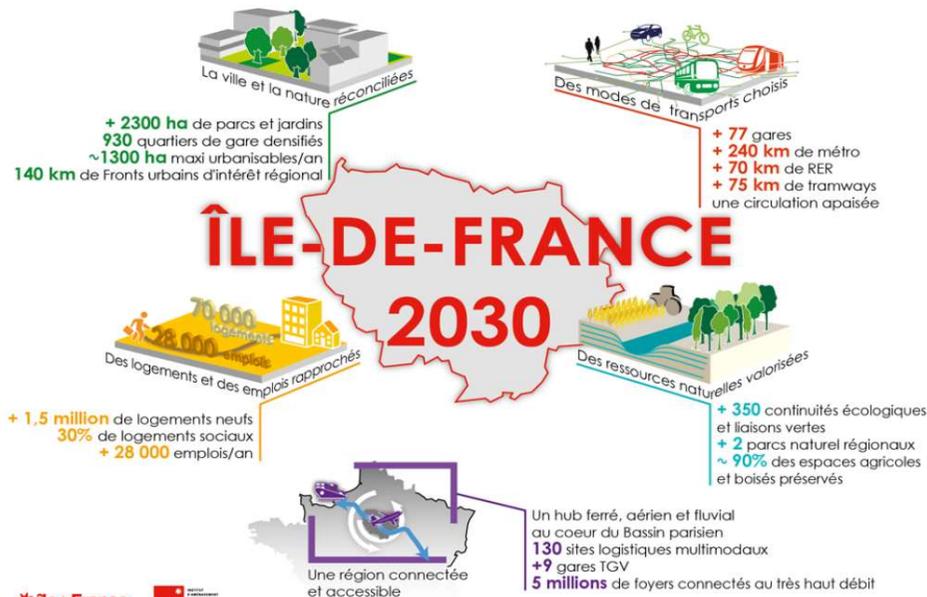
Rénovation urbaine.

Les impacts des évolutions de l'environnement sur l'entité LVS&FEJA

Plan 2024 du projet associatif

- **Développement:**
Répondre aux besoins en matière de logements pour le public cible de la société philanthropique (intermédiation locative...)
- **Qualité de service:**
Assurer un accompagnement de qualité, maintenir un niveau de qualité des prestations, valeurs associatives partagées et incarnées
- **RH:**
Management participatif, respect des personnes, sécurité et santé au travail, QVT, entretiens professionnels, dialogue social permanent soutenu, climat social serein

En 2030 : ~13 millions de Franciliens et ...



Les évolutions règlementaires

- **Des exigences en matière de bâtiments:**
Veiller aux mises aux normes, sécurité par une organisation permettant d'assurer vigilance, coordination et contrôle
 - **Virage numérique et énergétique:**
Isolation thermique et atteinte d'un niveau minimal en termes de consommation énergétique, Développement durable, fibre, développement du dossier informatisé pour la gestion des attributions (Dossier informatisé du candidat)...
 - **Un toilettage juridique des baux de location**
Suppression des baux soumis à la loi 1948 et ceux contractés avant 1989
 - **Un renfort des droits des locataires:**
Poursuivre les modifications nécessaires dans l'organisation pour permettre une meilleure gestion des relations bailleurs-locataires (notion de proximité)
 - **Une volonté de l'Etat de développer le logement dédié aux jeunes de moins de 30 ans**
 - **Un positionnement clair sur le conventionnement de nos logements**
Clarifier le statut de chaque immeuble avec le notaire de la SP
Poursuivre la réflexion sur le dé-conventionnement des 6 immeubles concernés (possibilité d'appliquer un loyer libre mais pour les locataires modification de l'APL par l'ALS moins avantageuse)
- ## Les évolutions financières
- **Des exigences en matière de besoin de fonds de roulement:**
Veiller à intégrer les besoins de roulement liés au développement et au Programme Pluriannuel d'investissement
 - **Exigences d'augmentation du résultat net**
Pour répondre aux objectifs, il est demandé une augmentation de 5% annuel d'où la révision de la politique tarifaire

Les enjeux identifiés par la Direction Générale et l'Entité

➤ Les 4 enjeux

1 / L'accompagnement social des locataires

Objectif

Répondre aux besoins identifiés en matière d'accès aux droits, d'accompagnement aux démarches liées au surendettement, de conseils et/ou orientations en cas de perte d'autonomie.

Moyens

Recruter un personnel compétent dédié (0.5 ETP). Signature effective d'une convention de partenariat avec l'ADIL pour un appui juridique, des conseils ou un éclairage sur les baux, en cas de situations d'impayés complexes. ...

Effets

Possibilité pour le public logé de bénéficier d'un suivi social dédié et individualisé.

2 / L'intermédiation locative

Objectif

Développer du logement tremplin via un dispositif d'intermédiation locative dédié. Mission du dispositif : mise en place d'un appui en accompagnement social et d'un bail temporaire (bail glissant), permettant de fluidifier le parcours résidentiel des personnes concernées.

Projection

Prioriser le public interne à la SP en sortie des établissements (CHRS, CHS-ESI, MME, Saint Joseph...) en réservant une 20aine de logements (permettant de disposer d'un professionnel pour l'accompagnement social) répartis sur 4 à 5 immeubles à proximité géographique)

Moyens

Négociation du financement du dispositif avec les services de l'Etat

3 / La mise à disposition de logements pour de l'hébergement

Objectif

Soutenir le parcours résidentiel des personnes fragiles en poursuivant la mise à disposition de certains logements pour des établissements ayant des missions d'hébergement et de réinsertion sociale.

Projection

Rester à périmètre constant en privilégiant l'interne (réduction progressive des mises à disposition à O Romero).

Moyens

Travailler le partenariat interne en termes d'accompagnement de ces publics, en mettant notamment en place un comité de pilotage commun aux établissements bénéficiaires des mises à disposition.

4 / Les résidences sociales

Objectif

Développer des solutions de logement temporaire destinées aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés sociales et financières.

Projection

Modalités de mise en œuvre complexes, coûteuses et longues en cas de réhabilitation complète d'immeuble ou non pertinente en cas de création en diffus avec un accompagnement « éclaté ». En revanche, impliquer les LVS dans les nouveaux projets de développement SP (Levallois, Bailly...) projetant la création de résidences sociales semblerait pertinente et nécessiterait de clarifier l'implication des LVS dans ces nouveaux projets par des groupes de travail spécifiques.

Moyens

Renfort humain donc coût financier supplémentaire.

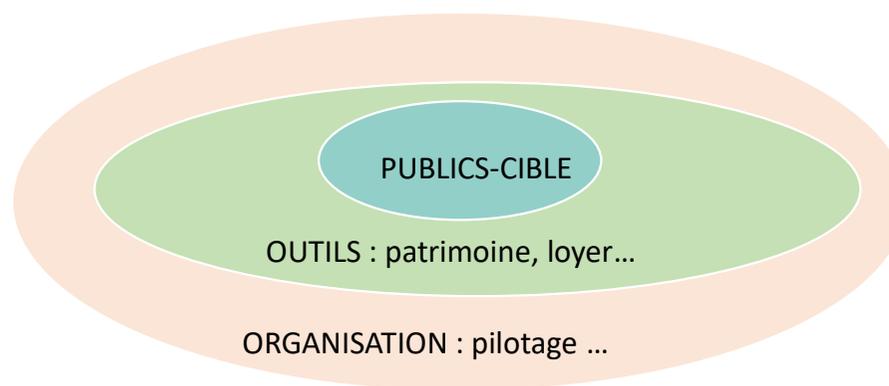
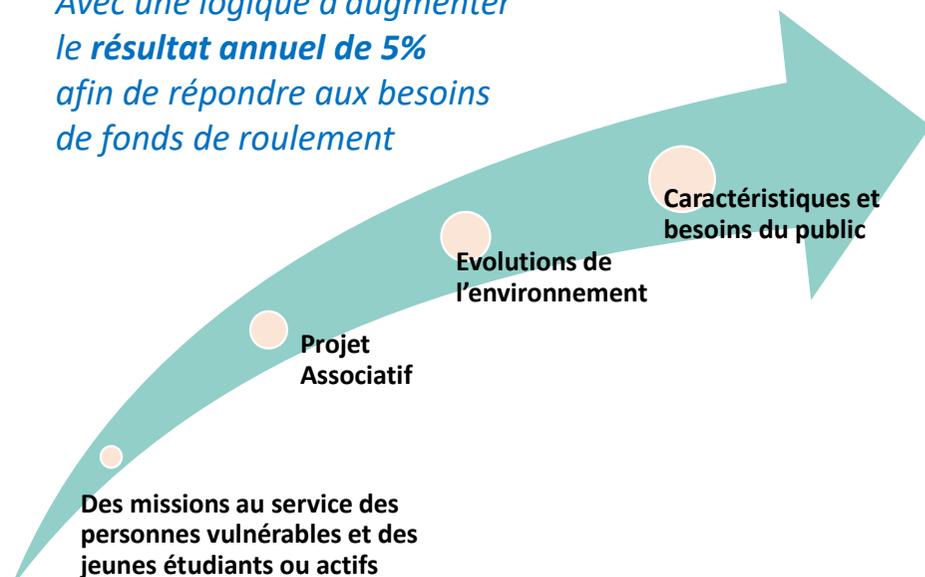
Ces éléments conduisent la réflexion à cibler un axe de développement des résidences sociales uniquement dans le cadre des nouveaux projets de développement et d'étudier les modalités d'implication des LVS sur ces projets.

La proposition d'orientations stratégiques 2024-2029

Les 3 axes stratégiques 2024-2029 des LVS&FEJA

En cohérence avec le Projet Associatif de la Société Philanthropique, l'entité des logements à vocation sociale et Foyers d'étudiants et jeunes actifs a l'ambition pour les 5 années à venir, de renforcer sa culture d'humanité, d'innovation et de convivialité, en poursuivant ses missions au service des personnes vulnérables et en conduisant les évolutions nécessaires autour de trois axes de travail :

*Avec une logique d'augmenter le **résultat annuel de 5%** afin de répondre aux besoins de fonds de roulement*



- **AXE 1** : Adapter annuellement la politique de peuplement à l'évolution du public du projet associatif
- **AXE 2** : Faire vivre le pilotage de l'activité et la politique patrimoniale au regard du public logé
- **AXE 3** : Poursuivre la mise en œuvre d'une organisation efficace et adaptée à l'offre de service

AXE 1

Adapter annuellement la politique de peuplement à l'évolution du public du projet associatif

- Mise en œuvre de la politique tarifaire en lien avec les publics prioritaires en s'assurant de la garantie de l'équilibre économique
- Se doter d'une politique d'attribution notamment par l'élaboration d'une charte d'attribution afin de définir le public cible (ménages à faibles ressources, familles monoparentales, étudiants boursiers, jeunes actifs en premier emploi, personnes en situation de handicap étudiants ou en premier emploi)
- Renforcer la démarche d'orientation de nos locataires et étudiants en développant des missions d'accès aux droits, aux démarches, de conseils et/ou orientations en cas de perte d'autonomie, de changement de situation financière ou familiale.
- Améliorer la fluidité du parcours résidentiel en interne en prenant en compte l'évolution des besoins des personnes logées et hébergées en partenariat avec les établissements de la SP
- Poursuivre la politique de mise à disposition de logements pour l'hébergement diffus en maintenant le périmètre actuel en privilégiant les publics internes à la Société Philanthropique
- Impliquer les LVS & FEJA dans les projets de développement de la SP
- Développer un dispositif d'intermédiation locative en lien avec les partenaires financeurs et dans le cadre des appels à projets

AXE 2

Faire vivre le pilotage de l'activité et la politique patrimoniale au regard du public logé

- Structurer une politique de maintenance efficiente en mettant en place une stratégie de prévention
- Mettre en œuvre le Plan pluriannuel d'investissements et l'ajuster en fonction de l'équilibre financier notamment concernant :
 - ✓ les travaux de transformations et/ou adaptations de logements ou d'immeuble
 - ✓ la réhabilitation des logements
 - ✓ la rénovation des logements dont les baux sont soumis à la loi 1948
- Poursuivre et être à jour de la politique de sécurisation du patrimoine pour les logements et foyers étudiants
- Favoriser une politique de qualité de service pour améliorer la vie des locataires et des étudiants ainsi que l'attractivité du parc

AXE 3

Poursuivre la mise en œuvre d'une organisation efficiente et adaptée au public logé

- Définir une politique de ressources humaines à l'échelle de l'entité :
 - ✓ Stabiliser l'organisation des équipes par la poursuite des recrutements engagés ou à venir notamment en réponse au projet de développement de l'accompagnement social
 - ✓ Mener une politique RH en lien avec le projet associatif par la mise en œuvre d'une démarche de qualité de vie au travail au sein de l'entité
- Développer la dynamique d'équipe sur l'ensemble de l'entité en renforçant la cohésion et les synergies entre les professionnels
- Renforcer et développer le travail en partenariat :
 - ✓ Poursuivre la structuration du partenariat interne notamment le service immobilier
 - ✓ Développer des échanges et un réseau avec les services de l'état et les collectivités territoriales
 - ✓ Construire des relations partenariales fortes avec les services sociaux des arrondissements de Paris et des villes de la petite couronne permettant d'avoir plus de visibilité et d'assurer un taux d'occupation
- Inscrire l'entité dans une démarche qualité et mener une réflexion sur les modalités d'évaluation de la qualité du service

Glossaire

ADIL

Agence Départementale d'Information sur le Logement

ALS

Allocation de Logement Sociale

ANAH

Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

APL

Aide Personnalisée au Logement

ARS

Agence Régionale de la Santé

AS

Assistant(e) Social(e)

ASLL

Accompagnement Social Lié au Logement

AVDL

Accompagnement Vers et Dans le Logement

CAL

Commission d'Attribution des Logements

CCAS

Centre Communal d'Action Sociale

CD

Conseil Départemental

CESF

Conseillère en Education Sociale et Familiale

CROUS

Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

DRIHL

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

EPI

Equipement de Protection Individuelle

FSL

Fond de Solidarité pour le Logement

GMAO

Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur

LLI

Logement Locatif Intermédiaire

MASP

Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé

PLS

Prêt Locatif Social

PPI

Plan Pluriannuel d'Investissement

QVT

Qualité de Vie au Travail

RGPD

Règlement Général sur la Protection des Données

RH

Ressources Humaines

Annexe 1: Détail par immeubles des problématiques sociales

Le profil des personnes logées dans le patrimoine des LVS

| Immeubles | Nombre et type de logement | Profil locataire | Problématiques identifiées | | |
|--|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| | | | Ménages en impayés de loyers > 3 mois | Ménages avec des difficultés sociales | Perte d'autonomie |
| Immeuble Clignancourt 77 rue de Clignancourt 75018 PARIS | 37 logements 6 studios, 29 T2, 2 T3 | Plus de 50% entre 36 et 55 ans , 34% entre 56 et 85 ans dont 13% entre 76 et 85 ans | 2 | 2 | 3 |
| Immeuble Jeanne d'Arc 45 rue Jeanne d'Arc 75013 PARIS | 35 logements 26 studios, 9 T2 | Plus de 50% entre 36 et 55 ans , 10% entre 66 et 75 ans (NB: 26% non renseigné) | 5 | 2 | 1 |
| Immeuble Grenelle 65 bd de Grenelle 75015 PARIS | 45 logements 1 studio, 43 T2, 1 T3 | 28% entre 36 et 55 ans, 22% entre 66 et 75 ans, 17% entre 76 et 85 ans NB: 22% non renseigné | 1 | 8 | 2 |
| Immeuble Saint Mandé 3 avenue Saint Mandé 75012 PARIS | 54 logements 16 studios, 31 T2, 7 T3 | 40% entre 36 et 55 ans, 20% entre 56 et 65 ans, 18% entre 66 et 75 ans | 6 | 3 | 1 |
| Immeuble Hautpoul 35 rue d'Hautpoul 75019 PARIS | 53 logements 17 studios, 35 T2, 1 T3 | 43% entre 36 et 55 ans, 22% entre 56 et 65 ans, 15% entre 66 et 75 ans | 5 | 12 | 4 |
| Immeuble Melun 5-7 passage de Melun 75019 PARIS | 74 logements 8 studios, 49 T2, 15 T3, 2 T4 | 50% entre 36 et 55 ans , 12% entre 56 et 65 ans (NB: 27% non renseigné) | 10 | 13 | 1 |
| Immeuble Clichy 23-25 rue d'Alsace 92100 CLICHY | 62 logements 12 studios, 51 T2, 4 T3, 1 T4 | 43% entre 36 et 55 ans, 20% entre 56 et 65 ans, 18% entre 66 et 75 ans | 7 | 12 | 2 |
| Immeuble Jaurès 1-3 passage de Melun/ 62 avenue Jean Jaurès 75019 PARIS | 49 logements 46 T3, 2 T4, 1 T5 | 33% entre 36 et 55 ans, 19% entre 56 et 65 ans (NB: 1/3 non renseigné) | 4 | 6 | 2 |
| Immeuble Ambroise Paré 13 bis rue Ambroise Paré 75010 PARIS | 15 logements 9 T2, 6 T3 | 27% entre 36 et 55 ans, 27% entre 66 et 75 ans , 20% entre 46 et 55 ans | 1 | 1 | 3 |
| Immeuble Pixérécourt 17 rue Pixérécourt 75020 PARIS | 37 logements 8 studios, 13 T2, 22 T3, 16 T4, 1 T5 | 46% entre 36 et 55 ans, 20% entre 56 et 65 ans, 11% entre 66 et 75 ans NB: 19% non renseigné | 4 | 5 | 1 |
| Immeuble Murat 187 boulevard Murat 75016 PARIS | 27 logements 22 T2, 5 T3 | 54% entre 36 et 55 ans , 25% entre 56 et 65 ans, 13% entre 66 et 75 ans | 3 | 4 | 4 |
| Immeuble Madame 69 rue Madame 75006 PARIS | 27 logements 21 studios, 6 T2 | 32% entre 76 et 85 ans, 27% entre 36 et 55 ans, 18% entre 66 et 75 ans, 14% entre 56 et 65 ans | 2 | 2 | 0 |
| Immeuble Gaillard Vincennes 18 rue Joseph Gaillard 94300 VINCENNES | 109 logements 20 studios, 48 T2, 41 T3 | 30% entre 56 et 75 ans, 21% entre 36 et 45 ans, 19% entre 46 et 55 ans, 11% entre 26 et 35 ans | 10 | 10 | 2 |
| Immeuble Boulogne 61 rue Carnot 92100 BOULOGNE | 22 logements 3 T2, 20 T4 | 48% entre 36 et 55 ans, 19% entre 56 et 65 ans (NB: 28% non renseigné) | 6 | 4 | 2 |
| Immeuble Championnet 20 rue Championnet 75018 PARIS | 11 logements 3 studios, 5 T2, 4 T3 | 37% entre 56 et 65 ans, 18% entre 36 et 45 ans, 18% entre 46 et 55 ans | 2 | 2 ⁴⁷ | 0 |

Le profil des personnes logées dans le patrimoine des FEJA

| Immeuble | Nombre et type de logement | Profil locataire | Problématiques identifiées | | |
|---|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| | | | Ménages en impayés de loyers > 3 mois | Ménages avec des difficultés sociales | Perte d'autonomie |
| Foyer les Feuillantines 12 rue des Feuillantines 75005 PARIS | 107 logements 78 chambres individuelles de 13m², 22 studios, 7 T2 | Etudiants et jeunes actifs de 18 à 28 ans | 1 | 2 | 1 |
| Centre d'accueil international 9 rue du moulin vert 75014 PARIS | 84 logements et 1 chambre de passage chambres individuelles de 9 à 12 m² | Etudiants (en mobilité internationale ou venant d'autres régions de France pour mener leurs études à Paris) : 18 à 28 ans Priorité aux étudiants boursiers | 2 | 3 | |
| Foyer Arenberg 97 rue de Meaux 75019 PARIS | 100 logements chambres individuelles de 8 à 13 m² | Etudiants et jeunes actifs de 18 à 28 ans pour une durée maximale de 2 ans Priorité aux étudiants boursiers | 2 | 3 | |

Annexe 2 : Programme Pluriannuel d'investissement

Annexe 3 : Politique tarifaire en détail par immeubles

Annexe 4 :
Diagnostic interne (Rencontre en septembre 2021
des salariés pour échanger sur les perceptions et les
pratiques)

La nature des prestations offertes

Principaux points forts

- ✓ Prestations améliorées, ambitieuses et suivies en terme de qualité
- ✓ Des logements rénovés à chaque changement de locataires
- ✓ Un parc offrant des loyers sociaux, des prix attractifs et bon rapport qualité/prix pour les foyers
- ✓ Une belle attractivité et un environnement immédiat agréable proche des transports et lieux d'intérêt
- ✓ Un service de gardiennage sur place pour les LVS (1 gardien sur chaque site), à l'écoute des locataires
- ✓ Soutien d'une assistance en gestion locative
- ✓ Mise en place d'une politique de gestion des logements dits « Loi 48 » (occupation, réduction)
- ✓ Revue d'information à destination des locataires « Le Phil'immeuble »
- ✓ Des espaces communs de qualité au sein des foyers

Le parcours de la personne logée

Principaux points forts

- ✓ Pas de mutation possible en interne pour favoriser l'aide ponctuelle
- ✓ Existence d'une CAL structurée (Commission d'attribution des logements) avec participation du siège (DG et administrateurs)
- ✓ Mise en place de livrets d'accueil
- ✓ Fluidité sur les objectifs de relogement
- ✓ Des gardiens comme interlocuteurs privilégiés des locataires
- ✓ Procédures administratives efficaces
- ✓ Bon suivi dans les impayés (suivi, signalement, apurement)

Principaux points à améliorer

- ✓ Mettre en place une politique d'achats du mobilier pour prévenir la vétusté et maintenir un niveau de qualité de prestations
- ✓ Réfléchir aux moyens humains pour répondre aux ambitions de qualité notamment en terme d'accompagnement social du public en difficulté
- ✓ Poursuivre les projets de rénovations (ascenseurs LVS, insonorisation, chambres et salle d'eau des foyers)
- ✓ Difficulté d'accessibilité de certains immeubles ou foyers
- ✓ Sensibiliser les locataires sur le respect des règles de vie collective
- ✓ Le manque d'optimisation des délais de relocation
- ✓ La gestion des demandes de logements

Principaux points à améliorer

- ✓ Manque d'accompagnement social : envisager une personne dédiée à la transversalité (travail avec les services sociaux) en cas de difficultés sociales dans la vie du locataire
- ✓ Pas de parcours défini de manière transversale entre LVS&FEJA (procédures non transversales et critères de sélection entre LVS&FEJA non connus)
- ✓ Absence d'outil pour recueillir l'avis des gardiens pour la CAL
- ✓ Travailler la communication vers le public par rapport aux missions des LVS pour améliorer l'entrée dans le logement
- ✓ Améliorer les délais entre les départs et arrivées au sein des foyers pour favoriser un accueil de qualité (envisager le même fonctionnement que les LVS)
- ✓ Difficultés concernant les sorties pour les résidents dépassant la durée de séjour maximale au sein des foyers
- ✓ Avoir un point de vigilance sur la règle d'interdiction d'accueillir des visiteurs dans les chambres



L'expression, la participation et la satisfaction du public

Principaux points forts

- ✓ Locataires impliqués
- ✓ CSA dédié
- ✓ Information aux locataires par mail, affiches
- ✓ Participation voisinage (fête des voisins...)
- ✓ Perception positive de la satisfaction des résidents pour les foyers
- ✓ Bon retour sur les interventions des gardiens pour les LVS
- ✓ Intervention dans les délais suite à réclamation : retour positif des locataires à l'oral

Principaux points à améliorer

- ✓ Absence d'enquêtes de satisfaction
- ✓ Absence de contrôle après résolution des réclamations (délais...)
- ✓ Absence de procédure de réclamation
- ✓ Formaliser les retours des locataires auprès des l'équipe administrative
- ✓ Intégration des locataires à la vie de l'établissement



Les principes d'intervention

Principaux points fort

- ✓ Valeur commune partagée : volonté d'aider les personnes en difficultés pour accéder à un logement
- ✓ Ecoute et solidarité
- ✓ Sentiment d'utilité dans les interventions du quotidien : guide les actions quotidiennes et les réponses à apporter
- ✓ Bon début d'une culture associative commune (charte graphique...)
- ✓ Communication et complémentarité de l'équipe permettant une bonne coordination dans les interventions
- ✓ Philosophie partagée au sein de l'équipe administrative

Principaux points à améliorer

- ✓ Poursuivre les liens entre l'entité et le siège pour renforcer des valeurs et principes d'intervention communs
- ✓ Mener une réflexion commune sur une méthode de présentation/communication sur l'entité, son identité et ses missions en lien avec les valeurs associatives à destination du public
- ✓ Sensibiliser les professionnels sur le type de public accueilli
- ✓ Difficultés à gérer certaines situations nécessitant la mise en place d'un accompagnement social du locataire
- ✓ Veiller à l'application des procédures par la mise en place de contrôle en lien avec la démarche qualité



La gestion de l'entretien et de la maintenance

Principaux points forts

- ✓ Mise en place d'un logiciel pour le suivi des demandes d'interventions (BATIGAM)
- ✓ Bon partenariat et collaboration de qualité avec certains prestataires et entreprises
- ✓ Mise en place de contrats (robinetterie, extincteurs...) avec un meilleur suivi
- ✓ Bonne coordination et suivi technique sur site assuré par les gardiens lors des déplacements d'entreprises
- ✓ Lancement des mises aux normes
- ✓ Mise en place de la GMAO (gestion de la maintenance assistée par ordinateur)

Principaux points à améliorer

- ✓ Poursuivre la démarche de remplacement de certains prestataires
- ✓ Poursuivre la mise en place d'une politique de prévention sur la gestion de l'entretien/maintenance
- ✓ Manque de maintenance sur l'électricité (intervention des gardiens)
- ✓ Gestion des sinistres à améliorer notamment au niveau des relations avec l'assurance
- ✓ Pas de contrat ni de politique d'espaces verts
- ✓ Gestion de la maintenance insuffisante au sein des FEJA en raison de l'absence de technicien sur place pour suivi régulier



La gestion des travaux

Principaux points forts

- ✓ Annuaire important avec vivier d'entreprises permettant facilement le renouvellement si besoin
- ✓ Mise en place d'une commission d'attribution des marchés
- ✓ Mise en œuvre d'une politique de mise en sécurité et mise aux normes sur les immeubles
- ✓ Rafraîchissement systématique des logements libérés
- ✓ Suivi efficace assuré par le Responsable entretien et maintenance et par la Direction de l'entité

Principaux points à améliorer

- ✓ Manque de moyens concernant les logements insalubres du fait de problématiques sociales importantes pour certains locataires et non solutionnées par les services sociaux (cf accompagnement social à mettre en place)
- ✓ Améliorer la programmation des travaux
- ✓ Apporter de la transparence et de la communication autour des projets d'investissements
- ✓ Améliorer l'articulation et clarifier la répartition des rôles entre l'entité et le service immobilier du siège
- ✓ Améliorer la communication en interne (notamment auprès des gardiens pour leur permettre d'informer les locataires via des affiches)



Les professionnels et les compétences mobilisées

Principaux points forts

- ✓ Proximité équipe administrative/équipe de gestion
- ✓ Bonne coordination et communication entre équipe administrative et gardiens
- ✓ Management bienveillant de la Directrice et relation de confiance avec les équipes
- ✓ Soutien et écoute de l'équipe cadre
- ✓ Ambiance de travail agréable et bonne communication
- ✓ Bonne réactivité des équipes pour gérer les situations problématiques
- ✓ Amélioration des équipements de protection individuelle
- ✓ Augmentation des formations et réunions

Principaux points à améliorer

- ✓ Difficultés de recrutement
- ✓ Mener une réflexion sur les besoins de renforts humains et/ou l'organisation (apprentissage RH dédiée à l'entité, accompagnement social, technicien maintenance, électricité...)
- ✓ Absence de procédures disciplinaires effectives et à l'inverse manque de valorisation de certains profils
- ✓ Développer une politique de fidélisation du personnel (avantages à valoriser, pas assez de visibilité etc..)
- ✓ Remettre en place les réunions de gardiens pour éviter l'isolement
- ✓ Réfléchir à la mise en place d'un responsable de proximité permettant une meilleure coordination des gardiens



Les relations partenariales internes et externes

Principaux points forts

- ✓ Aide de l'ANAH pour la réhabilitation des logements
- ✓ Nouveau partenariat avec la DRIHL
- ✓ Organisation de rencontres avec une résidence pour personnes âgées de la SP pour un soutien sur l'accompagnement et l'intervention auprès des personnes âgées locataires de logements LVS en perte d'autonomie
- ✓ Bonnes relations partenariales à l'externe pour les FEJA
- ✓ Volonté du siège de structurer efficacement avec mise en place de documentation et de protocoles d'intervention

Principaux points à améliorer

- ✓ Peu de contacts avec les partenaires externes et mauvaise visibilité auprès des services sociaux et logement des arrondissements de Paris et des Villes de la Petite-Couronne
- ✓ Nécessité de développer le partenariat externe pour se faire connaître
- ✓ Améliorer la coordination et le partenariat avec les établissements de l'hébergement de l'association pour une prise en charge optimale du public hébergé dans les logements mis à disposition par l'entité
- ✓ Travailler le lien avec les autres établissements de l'Association
- ✓ S'ouvrir sur l'extérieur par l'organisation de réunions thématiques en présence de partenaires
- ✓ Envisager des permanences sur site pour de l'accompagnement social au sein des LVS



La gestion globale de l'établissement

Principaux points forts

- ✓ Création de l'entité avec mise en place d'une Direction dédiée
- ✓ Forte relation inter équipe, et avec la Direction
- ✓ Conditions de travail facilitées par la mise en place de prestataires (téléphone..), matériel régulièrement remplacé
- ✓ Projet informatique à venir avec demande en ligne
- ✓ Création et mise en place d'outils communs : site internet, conformité RGPD en cours, mise à jour régulière des outils, documents contractuels harmonisés...
- ✓ Mise en place d'outils aidant à la gestion : logiciel de gestion, outils de gestion de maintenance assistée par ordinateur etc...

Principaux points à améliorer

- ✓ Sensibiliser les professionnels sur les nouvelles procédures et sur la bonne utilisation de certains outils pour plus de fluidité dans le fonctionnement de l'entité
- ✓ Poursuivre et améliorer la politique de gestion des risques (EPI et mise aux normes des sites)
- ✓ Améliorer la coordination avec les services supports du siège et consolider l'expertise des LVS au sein du siège
- ✓ Absence de contrôle qualité