

RAPPORT D'ACTIVITÉS

2023



HABITAT ET HUMANISME Loire-Atlantique

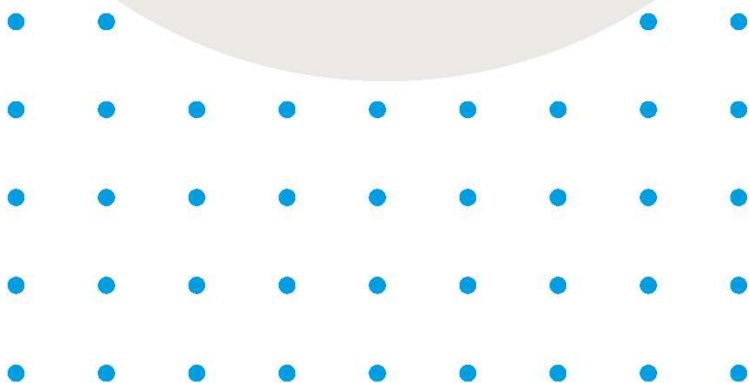






TABLE DES MATIÈRES

1	HH44 EN CHIFFRES CLES.....	5
2	LES NOUVELLES MODALITES DE DEMANDE DE LOGEMENT	5
3	L'ACCOMPAGNEMENT COLLECTIF DES LOCATAIRES.....	7
3.1	Actions.....	7
3.2	• Les projets pour 2024.....	10
		
4	LE LOGEMENT ACCOMPAGNE	11
4.1	• Les sous-locations ASLL	12
4.2	• L'IML sous-location au sein de la Plateforme Trajet	16
4.3	L'IML sous-location en propre au sein d'Habitat et Humanisme	20
4.4	Les locations pérennes en IML mandat de gestion.....	21
4.5	• l'IML dédié aux déplacés ukrainiens.....	25
5	LES MAISONS RELAIS	28
5.1	• Nouvel Horizon	29
5.1.1	Chiffres clés :	29
5.1.2	Activités et animation :.....	30
5.2	• Saint-Augustin	32
5.2.1	Le fonctionnement	32
5.2.2	Chiffres clés :	33
5.2.3	Activités 2023	34
5.2.4	Accompagnement social	37
		
6	LES MAISONS INTERGENERATIONNELLES	37
6.1	• La MIG Tissatoit	37
6.1.1	Chiffres clés	38
6.1.2	Activités 2023	38
6.1.3	La micro-crèche Les Berlingots.....	45
6.2	• La MIG Saint-Augustin	48
6.2.1	Une première année de vie complète.....	48
6.2.2	Les activités en 2023	48
7	LES RESIDENCES SOCIALES	52
7.1	Key baco	52

7.1.1	La fusion absorption au 01/01/2023	52
7.1.2	Fonctionnement et organisation	53
7.1.3	Chiffres clés	54
7.1.4	La participation des habitants	58
7.1.5	Les activités 2023	59
7.2	Résidence sociale rue Saint-Rogatien.....	62
7.2.1	Une ouverture en décembre 2023	62
7.2.2	Fonctionnement et organisation.....	63
7.2.3	Chiffres clés	64
7.2.4	La participation des habitants	65
7.2.5	Les activités 2023	65
8	AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE 	66
8.1	Rôle et missions de l'AIVS.....	66
8.2	Descriptif des missions	67
8.3	Dégradations/Vacances/Impayés.....	67
8.4	Situation du parc au 31 décembre :	67
8.5	Perspectives 2024.....	68
9	LES PROJETS D'HABITAT 	69
9.1	Livraison.....	69
9.2	En cours de réalisation	69
9.3	En cours d'étude.....	70
10	LES FINANCES SOLIDAIRES.....	70
10.1	Sympathisants et adhérents.....	70
	71
10.2	Finances solidaires.....	71

EDITO DE LA DIRECTRICE

30 ans ! c'est le nouvel âge de l'association, marqué d'évolutions importantes et de changements. Un nouveau chapitre s'ouvre.

L'année a démarré par l'abandon de l'activité d'accueil des demandeurs de logement faisant suite à l'arrêt d'une subvention du FSL. L'association disposant assez peu de logements accessibles, cette activité était difficile à mener pour les bénévoles comme pour la salariée qui la coordonnait. La collaboration avec les services du FSL ne s'est pas arrêté pour autant, le FSL proposant un financement des sous-locations accompagnées au travers d'un marché public auquel l'association a répondu avec 3 autres associations : ASBL, Solidarité Estuaire et Trajet. La mise en route n'a pas été simple mais on peut reconnaître qu'aujourd'hui, grâce à l'implication de tous, ce nouveau fonctionnement est bénéfique portant une belle dynamique partenariale.



En 2023, notre parc de logements s'agrandit avec l'arrivée de **2 nouvelles résidences sociales intergénérationnelles** : La reprise suite à la fusion-absorption de Keybaco, 46 logements pour des séniors, jeunes mères avec enfants et des jeunes de moins de 30 ans ; La livraison de la résidence rue St Rogatien comprenant 29 logements avec la particularité de l'agrément Habitat Inclusif pour les 6 logements à destination des séniors.

Nous avons également travaillé à la **régionalisation de l'AIVS**. Suite à la demande d'autres départements de la région, l'AIVS qui était composée d'un siège en Vendée et d'un établissement secondaire à Nantes, a transformé son organisation afin de proposer ses services à l'ensemble de la région Pays de la Loire.

Pour faire face à notre développement, le Bureau de l'association a proposé de **réfléchir à l'évolution de l'organisation des ressources humaines** et avons pu bénéficier de l'accompagnement d'une consultante durant l'année 2023/2024. Ce travail participatif nous a conduit à faire évoluer notre organigramme en visant la création de postes salariés sur des fonctions supports. Enfin, un travail important de **structuration des Ressources Humaines Bénévoles** dans l'accompagnement dans le diffus a pu également être mené cette année.

2024 sera encore une année qui mobilisera l'ensemble des équipes puisque nous ouvrirons l'habitat inclusif des Sorinières, projet de 17 logements situé dans une copropriété qui accueillera séniors et personnes en situation de handicap, acquis par la Foncière HH. De même, nous reprenons la gestion des Bergeronnettes à compter du 1^{er} juillet 2024, également acquis par la Fédération. Ce projet voué à un Habitat Inclusif accueillant séniors et personnes en situations de handicap et étudiants se situe à côté de l'EHPAD St Paul à Rezé, lequel rejoindra la Branche HH Soins en 2025.

Nous savons que la production de logement social est aujourd'hui en berne, pour autant, les besoins sont importants, le plan « logement d'abord » 2 continue à soutenir la production de résidences sociales et pensions de famille. Dans ce cadre, nous avons l'opportunité d'étudier actuellement plusieurs projets de résidences sociales, pension de famille et résidence intergénérationnelle sur la Métropole de Nantes. Enfin, à la suite de plusieurs sollicitations, **une petite équipe de bénévoles commence à tisser des liens avec les territoires de Saint-Brévin et Pornic** avec pour objectif d'implanter une antenne.

Comme je l'indiquais au début de cet édit, l'association évolue fortement et je tiens à remercier l'ensemble des bénévoles et salariés qui s'impliquent quotidiennement dans leur activité et participent

ainsi à son développement. De même, je remercie les nombreux partenaires institutionnels et associatifs avec qui nous travaillons, toujours plus nombreux. Et enfin, les mécènes et donateurs, qui nous permettent de porter des projets ambitieux et novateurs.

Ce rapport d'activité, écrit par plusieurs mains, est détaillé et présenté par type d'activité et par site.

En vous souhaitant une bonne lecture,

Noëlle MOREAU

1 HH44 EN CHIFFRES CLES



2 LES NOUVELLES MODALITES DE DEMANDE DE LOGEMENT

Depuis le 1^{er} janvier 2023, nous avons cessé l'accueil collectif et individuel de demandeurs de logement. En effet, un financement existait depuis des années nous permettant de mener à bien ce travail mais celui-ci a cessé. De plus, les bénévoles et la salariée en charge de cet accueil, bien qu'ayant tenté de renouveler la formule proposée, indiquaient leurs difficultés face à ce public de demandeurs, dans des situations plus difficiles les uns que les autres, sans solutions à leur apporter.

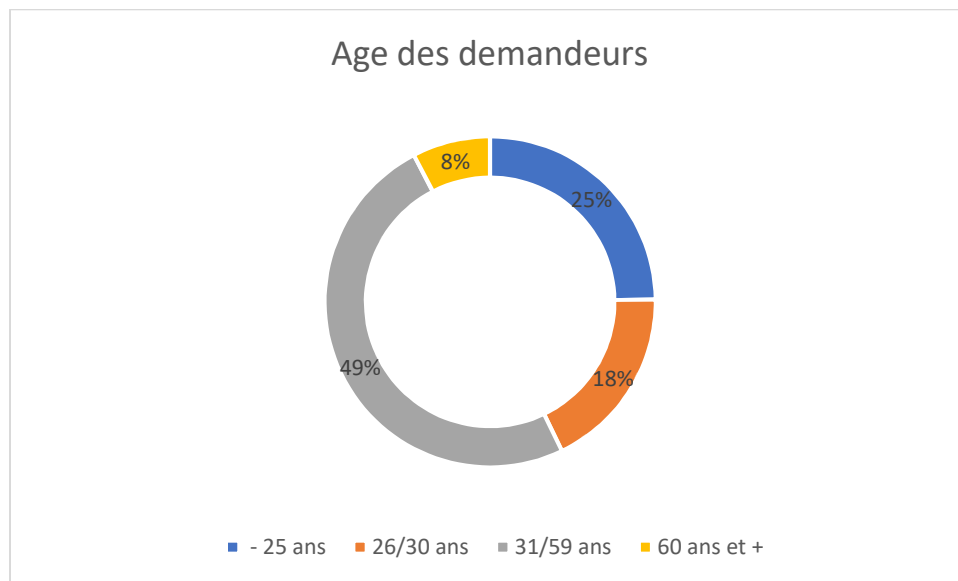
Nous avons donc décidé de mettre en place un formulaire de demande de logement en ligne. Néanmoins, les chances d'accéder directement à un logement Habitat et Humanisme par ce biais restent très minces. Les places dont nous disposons, sans passer par le SISIAO, ne concernent que les personnes isolées seniors, en situation de handicap ou jeunes dans nos habitats inclusifs, résidences sociales et maisons intergénérationnelles. Concernant les familles, seules les familles monoparentales, avec un seul jeune enfant, peuvent intégrer ces mêmes structures sans passer par le SISIAO.

Les demandes formulées via notre site internet restent valides 6 mois uniquement. Après 6 mois, il est de la responsabilité du demandeur de renouveler sa demande si sa situation n'a pas évolué. Le cas échéant, sa demande est classée sans suite afin de ne pas maintenir des listes d'attente trop longues. En 2023, nous avons réellement démarré l'expérimentation de ce nouveau formulaire début mars.

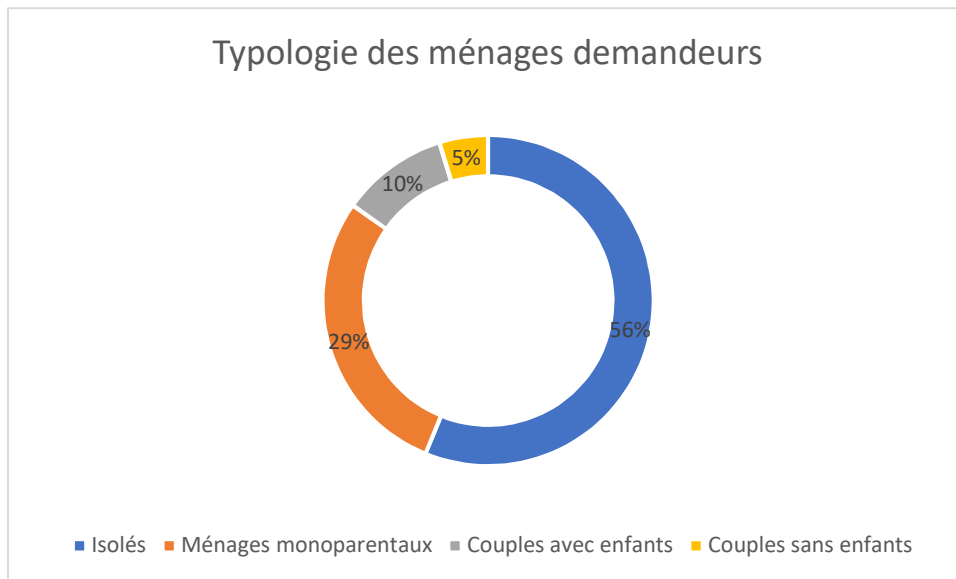
Ainsi, de mars à décembre 2023, nous avons reçu 105 candidatures alors qu'en 2022, 206 ménages nous avaient contacté et seulement 120 s'étaient bien présentées à leur rendez-vous.

105 CANDIDATURES

L'âge moyen des demandeurs est de 30 ans avec une majorité entre 31 et 59 ans à 49% et de nombreux jeunes de moins de 25 ans pour 24% du total de toutes les demandes.



Les ménages en demande de logement sont principalement des personnes isolées (jeunes, adultes ou seniors) à hauteur de 56% et des familles monoparentales pour 28%. Ce ratio reste semblable chaque année avec un besoin conséquent de petits logements (T1/T2). Le besoin en T3 est lui aussi conséquent avec une majorité de famille monoparentales avec 1 seul enfant mais nous notons tout de même des demandes pour des familles plus nombreuses entre 3 et 4 enfants pour 8,5% qui nécessitent de grands logements.



Concernant leur origine géographique, les demandeurs en 2023 étaient principalement de nationalité française à hauteur de 62% mais 36% étaient issus de pays en dehors de l'Union Européenne.

Nous remarquons que, début 2024, parmi ces 105 demandes, seules 27 sont encore actives donc non archivées pour relogement, refus en Commission d'Attribution des Logements ou dépassement du délai de 6 mois. Seuls 12 ménages ont eu accès, à notre connaissance, à un relogement, dont 5 au sein d'Habitat et Humanisme dans nos résidences sociales, principalement un public jeune et 2 familles monoparentales. Les annulations et refus, que ce soit par l'association ou par le ménage (une absence au rdv posé ou une absence de réponse téléphonique sont considérées comme des refus des ménages) concernent 25 ménages, donc nous avons contacté un total de 37 ménages sur les 105 demandes pour des propositions de logement ce qui concerne 35% du nombre total des demandeurs.

Ce chiffre reste peu élevé du fait que nos seules possibilités de relogement concernent nos résidences sociales et quelques places dans nos maisons intergénérationnelles (logements jeunes, seniors, familles monoparentales avec un enfant). Cette année, l'ouverture de la résidence sociale rue Saint-Rogatien n'a pas impacté outre mesure les relogements de jeunes, avec beaucoup de refus, d'absence de réponse ou de changement de projets. Nous imaginons que le nombre de relogements, sauf un nombre exceptionnellement élevé de départs des résidences, n'évoluera pas de façon conséquente les prochaines années.


3 L'ACCOMPAGNEMENT COLLECTIF DES LOCATAIRES

Habitat et Humanisme a la volonté d'aller vers les locataires non accompagnés individuellement par des travailleurs sociaux. Le souhait de l'association est de **maintenir le lien avec ses locataires**, afin d'assurer une **veille sociale**, de repérer des besoins et de mettre en place des actions correspondantes.

Comme chaque année, il est constaté que la participation des locataires dans le diffus ou accompagnés aux temps collectifs est faible.


Les locataires réagissent peu aux flyers envoyés. La transmission d'informations via les travailleurs sociaux n'augmente pas considérablement cette participation.

3.1 Actions

Action 1	Objectifs	Nombre de participants	Proportions hommes / femmes	Typologie des ménages	Age des participants
Ateliers numériques 	Réduire la fracture numérique Echanges d'informations et de compétences	102 passages Une trentaine de personnes différentes	Majorité de femmes : 80 %	Célibataires pour tous	31 – 59 ans : 9 60 ans et plus : 21

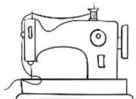
Les ateliers numériques sont animés par 2 jeunes en service civique d'Harmonie Mutuelle. Ils interviennent à St Augustin et touchent principalement le public senior.

Il est constaté que les locataires viennent principalement chercher une aide personnelle et moins des temps d'échanges collectifs et d'entraide.


Action 2	Objectifs	Nombre de participants	Proportions hommes / femmes	Typologie de ménages	Age des participants
Ateliers conversation en français 	Pratiquer la langue française Enrichir son vocabulaire	8 personnes	50 %		26/30ans : 5 31/59 ans : 3

La participation des ateliers est très variable. 2 ou 3 locataires accompagnés du diffus ont été présents régulièrement. Il est constaté des difficultés de maîtrise de la langue française pour plusieurs locataires en sous – location ou en IML mandat de gestion. Pour autant, malgré les incitations des travailleurs sociaux qui les accompagnent, les locataires ne se sont pas présentés.


Il se pose la question de leur reconduite en 2024. Des actions de communication sont prévues afin de les relancer.

Action 3	Objectifs	Nombre de participants	Proportion hommes / femmes	Typologie de ménages	Age
Couture 	Initier à la couture	9 personnes	100 % /° femme	Célibataire	26 /30 ans : 1 31/59 ans : 2 60 ans et plus : 6

Les cours de couture se déroulent sur 2 lieux : les 2 maisons intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme : Saint-Augustin et Tissatoit. A Tissatoit qui est aussi Espace de Vie Sociale, les cours sont surtout suivis par des habitants du quartier. L'animateur réfléchit à comment les relancer ou les transformer en ateliers créatifs, en questionnant les locataires sur leurs envies.

Action 4	Objectifs	Nombre de participants	Proportions hommes /femmes	Typologie des ménages	Age
Précarité énergétique 	Sensibiliser Réduire sa facture énergétique	1	Femme	célibataire	31 – 59 ans

Un atelier sur la question énergétique a été préparé afin d'informer collectivement les locataires. Ces derniers ne s'en sont pas saisi. Par contre, les bénévoles en charge de cette question ont effectué 5 visites à domicile chez des locataires, avec pour objectif de de les accompagner dans la maîtrise de leurs dépenses énergétiques.

Action 5	Objectifs	Nombre de participants	Proportions hommes /femmes	Typologie des ménages	Age
Relais médiation Carte Blanche 	Favoriser l'accès à la culture (concerts avec ONPL – croisière sur l'Erdre)	10	8 hommes 2 femmes	célibataires	31 ans – 59 ans : 10

En tant que relais Carte Blanche, des places sont disponibles à tarif réduit pour les locataires. L'objectif est d'accompagner les locataires pour favoriser l'accès à la culture. Un bénévole animateur permet la médiation culturelle, en décryptant les productions culturelles. Pour autant, le tarif reste encore élevé (environ 6 euros) pour certaines familles. De même, la question de la garde d'enfants et de la mobilité pour les sorties en soirée restent des freins.



Témoignage de Virginie :

« Pendant la sortie, j'ai rencontré une personne. On a tout de suite accroché. Ça fait du bien de discuter et de s'aérer. Pendant la croisière, j'ai montré à ma fille les lieux de nidifications des hérons. »

Action 6	Objectif	Nombre de participants	Proportions hommes / femmes	Typologie des ménages	Age
Vacances	Permettre le départ en vacances	11	3 femmes / 2 hommes + 5 enfants	2 familles monoparentales + 2 familles classiques	

Les locataires accompagnés et non accompagnés ont été moins nombreux que l'année dernière à bénéficier des aides de l'ANCV, proposés par Habitat et Humanisme. L'information sur les vacances a été faite via une réunion collective et en relançant les personnes accompagnées sur leur projet par l'intermédiaire de leur travailleur social.

Le constat est qu'une majorité de locataires ont fait le choix de ne pas partir en vacances cette année ou ont économisé pour partir à l'étranger dans leur famille d'origine.

Ceux qui sont partis en ont fait un retour positif comme chaque année : se retrouver, vivre un temps de qualité avec les enfants, se charger d'énergie pour de nouveaux projets.

3.2 • Les projets pour 2024

Aller vers les locataires, **être à l'écoute de leurs besoins et tenter de développer des liens entre eux** reste un des enjeux d'Habitat et Humanisme, dont la vocation est de favoriser des rencontres par le biais du logement.

L'association Cultures du Cœur proposent des places gratuites pour assister à une représentation du cirque Médrano en janvier 2024. 52 locataires se sont inscrits avec leurs enfants.

Dans le cadre du Relais Carte Blanche, des places ont été réservées pour participer à des concerts de l'ONPL et des spectacles de danse et de théâtre. En avril 2024, une programmation de danse inclusive au théâtre universitaire de Nantes permettra de proposer 8 places à des locataires.

La communication sur les spectacles se fait lors des réunions de locataires de la résidence intergénérationnelle de Tissat, des échanges avec le référent social et lors des contacts des locataires avec le salarié en charge du projet collectif d'Habitat et Humanisme.

En mars 2023, l'association a répondu à un appel à projets de Nantes Métropole et a obtenu une enveloppe budgétaire destinée à des temps collectifs entre locataires.

Les locataires ont exprimé le souhait de découvrir des pratiques de bien-être.

Un projet est en cours pour 2024 afin de leur proposer des séances de sophrologie, de yoga et socio-esthétique. Le projet sera porté par un collectif de 8 locataires et sera poursuivi toute l'année 2024.

L'association Habitat et Humanisme Loire – Atlantique fêtera ses 30 ans en 2024. Pour cette occasion, des ateliers d'arts plastiques, animés par une étudiante de l'École des Beaux-Arts, seront programmés

de janvier à mai 2024 et se déplaceront sur les différentes structures. Les locataires sont invités à questionner, créer la maison de leur Rêve. De même, la création d'une chorale pour l'occasion rassemble bénévoles, locataires et salariés et se réunit toutes les semaines pour des répétitions en vue d'un concert lors de la fête des 30 ans.

L'atelier couture prévoit de s'organiser en collectif et de produire des réalisations pour le Marché des Créateurs qui aura lieu fin de l'année 2024.

Au niveau de la communication, il est prévu d'adresser un agenda des activités de l'association aux locataires, en même temps que leur avis d'échéance.

Amener du collectif au sein de l'association, particulièrement auprès des locataires du diffus non accompagnés, reste un défi et pose la question des attentes et besoins des locataires et l'objectif de lien social de l'association.



4 LE LOGEMENT ACCOMPAGNE

Au sein du parc de logements d'Habitat et Humanisme, environ **72 logements sont financés pour des mesures d'accompagnement**. De plus, 32 logements non gérés par l'association permettent l'accompagnement de ménages par nos travailleurs sociaux. Ces mesures d'accompagnement, explicitées ci-dessous, permettent l'accompagnement de ménages dans le cadre de sous-locations ou de baux de droit commun, pérennes. L'association favorise d'ailleurs les baux pérennes dans le cadre de l'IML (Intermédiation locative) mandat de gestion afin d'engager ses locataires dans une démarche d'insertion durable, au long cours.

Pour autant, l'accès au logement est **de plus en plus difficile** dans un contexte extrêmement tendu sur la métropole nantaise. Nous travaillons en lien étroit avec les bailleurs sociaux, soumis à une multitude de priorités auxquelles ils doivent répondre. De plus, il nous est parfois difficile de faire coïncider la typologie d'un logement avec la situation familiale qui nécessite un relogement. Enfin, les ménages continuent de refuser assez fréquemment les logements proposés pour des motifs qui ne sont pas toujours légitimes à nos yeux. Cela complexifie notre travail et peut produire de la vacance sur les logements dont nous disposons.

En 2023, 5 salariés sont intervenus sur les différentes mesures de logement accompagné pour un total de 3.8 ETP. Une salariée est venue étoffer l'équipe de travailleurs sociaux en fin d'année, pour un 50%. Une salariée a quitté son poste en décembre 2023 et a été remplacée en janvier 2024.

Les bénévoles bricoleurs sont mobilisés sur les logements du diffus et 2 bénévoles accompagnement travaillent conjointement avec une travailleuse sociale dans le cadre de l'accueil des déplacés ukrainiens. D'autres bénévoles sont sollicités ponctuellement, en complément du travailleur social comme dans une situation nécessitant un étayage plus important, ou en fin de mesure d'accompagnement, lorsque la nécessité de maintenir le lien avec l'association se fait sentir. Un bénévole accompagne aussi les personnes ne disposant plus de mesure d'accompagnement, dans le cadre des impayés, en lien direct avec l'AIVS.

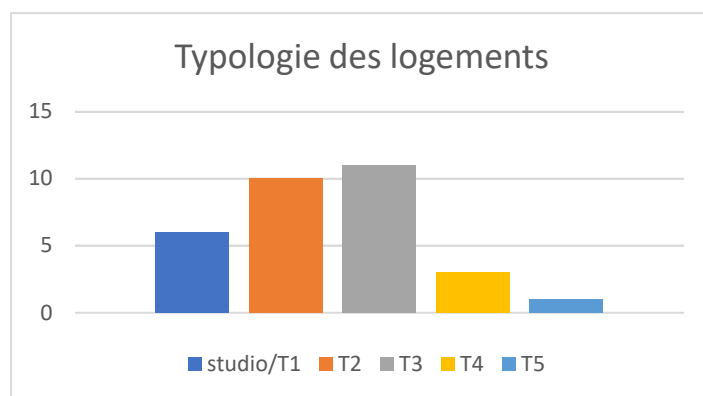
4.1 • Les sous-locations ASLL

La finalité de ce dispositif du FSL est de favoriser l'insertion sociale des ménages, dans et par le logement, en leur permettant de développer leurs aptitudes à assumer le statut de locataire de façon pérenne.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, Habitat et Humanisme pilote le groupement inter-associatif sous-location Nantes Métropole. Ce groupement est composé de 4 associations : Habitat et Humanisme, Solidarité Estuaire, Trajet et Saint Benoît Labre. Une coordinatrice, salariée à temps partiel par Habitat et Humanisme, est en charge d'animer le groupement et de faire le lien avec les bailleurs sociaux et le FSL. Ce changement a induit de nombreux ajustements au cours de l'année 2023 et une charge de travail conséquente pour tous les acteurs. Une dizaine de réunions techniques a eu lieu entre la coordinatrice et les différents chefs de service afin d'ajuster les outils communs et de travailler ensemble à l'atteinte des objectifs chiffrés du groupement. 2 réunions de travailleurs sociaux, en présence des Directions, ont permis de faire le point sur les mesures, les circuits de communication et les outils du groupement. Les mesures ASLL sous-location ont mobilisées 1ETP en 2023 réparti sur 4 travailleurs sociaux au sein d'Habitat et Humanisme.

L'association a géré **33 logements** dans le cadre de la sous-location répartis ainsi : 13 en bail glissant, 20 en convention de sous-location classique.

La typologie des logements gérés va du studio au T5 avec une majorité de T3.

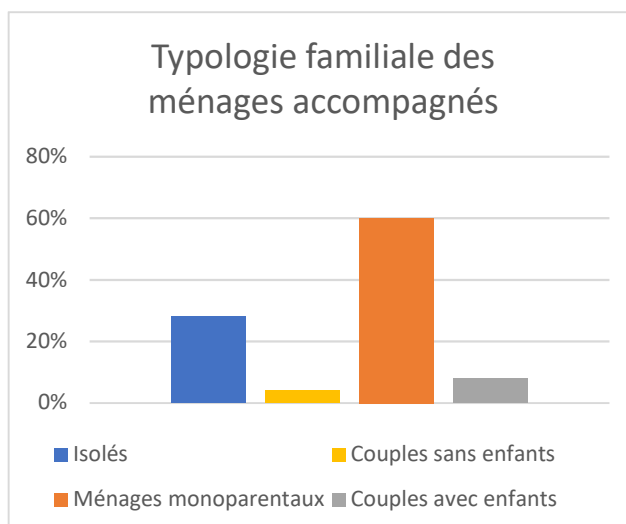
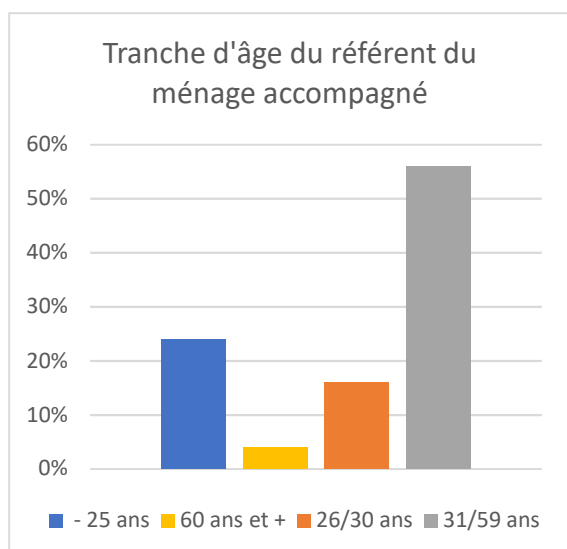


Statistiques

En 2023, Habitat et Humanisme Loire-Atlantique a accompagné **33 ménages** correspondant à **40 adultes et 36 enfants**. Ces ménages ont été orientés via la plateforme SI-SIAO conformément aux nouvelles modalités d'orientations définies par le FSL.

Durant cette année, **8 ménages sont sortis de sous-location** (la durée moyenne d'accompagnement est d'environ 2 ans). Ces ménages ont tous intégré un logement social dont 3 qui ont pu réaliser un glissement de bail dans le même logement HLM. 17 nouveaux ménages ont intégré une sous-location dont 8 dans de nouveaux logements captés et le reste dans des logements pérennes d'Habitat et Humanisme (propriétaire solidaire ou foncière Habitat et Humanisme). Ces derniers ont pu être repris après une longue période de travaux ou des départs de ménages dont la mesure était déjà terminée.

La grande majorité des ménages accompagnés en 2023 avaient entre 31 et 59 ans (56%) et étaient des ménages monoparentaux ou des personnes isolées (60% et 28%).



En ASLL sous-location, en 2023, aucun ménage accompagné n'était sous mesure de protection de type curatelle ou tutelle.

En début de mesure ASLL, les difficultés les plus importantes repérées qui ont conduit à l'accompagnement en sous-location sont **l'absence de papiers** permettant l'accès en HLM (38%), les **difficultés de gestion administrative et financière** (15%) et les **difficultés liées aux violences conjugales** (15%). Nous notons que c'est bien la difficulté de gestion administrative qui conduit à ne pas avoir tous les documents nécessaires et que l'accompagnement en ASLL est bien souvent axé sur ce point.

En comparaison avec la fin de la mesure ou au 31/12/2023, les difficultés ont évoluées et nous notons que **37% des ménages n'ont plus de difficultés repérées comme étant un frein** à la location en bail direct. Les derniers freins restants sont centralisés autour de la difficulté de maîtrise de la langue, de l'accès à l'emploi et pour quelques-uns encore, de gestion administrative et financière qui perdure. **L'accompagnement en sous-location ASLL permet donc de travailler de façon conséquente sur les difficultés des ménages**, notamment en termes administratif et financier.

Concernant l'évolution des publics avec les nouvelles modalités d'orientation, les travailleurs sociaux ne notent pas de grand changement. Par contre, ils remarquent que **l'accompagnement social doit être de plus en plus global**. La réorientation vers les partenaires est parfois plus complexe et nécessite alors une adaptabilité des travailleurs sociaux qui peuvent accompagner sur des problématiques hors « logement ».

Enfin le relogement est, proportionnellement à la tension du secteur du logement social, plus difficile encore cette année. Nous notons que le DALO ne fait pas effet comme il devrait, malgré des condamnations pour non-exécution et que la Métropole nantaise manque toujours de logements sociaux. Ainsi, en 2023, 4 ménages étaient toujours accompagnés mais sans mesure ASLL sous-location financée. Cela pose problème dans la gestion de ces accompagnements, les travailleurs sociaux se retrouvant avec une surcharge de travail liée à ces accompagnements non financés.

Une expulsion a été effective en 2023 pour l'association Habitat et Humanisme. Le ménage concerné n'avait plus de mesure financée car l'accompagnement avait pris fin. La situation complexe de cette famille qui refusait l'accompagnement et ne payait pas son loyer a conduit l'association à mettre un terme au contrat de sous-location par voie judiciaire. La dette locative s'élève à 8 000€ à laquelle la remise en état du logement va venir s'ajouter.

Partenariats

Certains partenaires ne voient pas le sens du partenariat avec les associations ce qui se traduit par un manque de collaboration. Le manque de disponibilité et la difficulté à joindre certains services sociaux, dont les EDS, peut poser problème. Cela se vérifie lorsque le délai pour convenir d'une tripartite est allongé alors qu'une rencontre urgente est nécessaire.

Enfin, la **méconnaissance du dispositif** est une difficulté pour mobiliser les EDS sur les montages d'aides financières pouvant permettre des aides à l'installation dans le cadre du suivi RSA. Cela induit de la lenteur dans la prise en charge et une perte d'efficacité.

Evaluation du dispositif

Evolution des modes et moyens d'intervention

Le mode d'orientation a évolué puisque depuis janvier 2023, **c'est le FSL via le SI-SIAO qui oriente** les ménages vers les associations lorsqu'un logement est disponible. Pour autant, les auto-orientations ont été possibles en accord avec le FSL au sein du groupement. Pour Habitat et Humanisme, 3 auto-orientations ont été réalisées.

- 2 ont été sollicitées par des bailleurs qui proposaient un logement à un ménage mais recherchaient une association pour porter le projet de sous-location bail glissant.
- 1 est un ménage déjà connu de l'association (présent sur une résidence sociale), et pour lequel un besoin d'accompagnement relevant de l'ASLL a été identifié.

Les moyens d'intervention ont évolué avec le marché public :

- La mise en place des **questionnaires de suivi des mesures ASLL**, jugés contraignants par les travailleurs sociaux car cela demande un travail administratif supplémentaire et régulier.
- **L'arrêt de l'accompagnement collectif au projet logement** pour Habitat et Humanisme en raison de la fin du financement. Le public n'est donc plus accueilli au sein de l'association comme cela était le cas auparavant (120 ménages reçus en 2022). C'est une nouvelle façon de travailler avec un public qui n'est plus pré-identifié en amont d'une attribution.
- Une **dynamique de groupement avec une coordinatrice** : des réunions techniques mensuelles avec des outils de travail communs ; un interlocuteur unique pour les bailleurs et une communication optimisée lors des captations ; une mutualisation et un échange de pratique entre les 4 associations.

Difficultés rencontrées d'ordre administratif ou de gestion RH

- Contraintes des mesures ASLL par le biais du SI-SIAO : rigueur de travail à adopter pour le suivi des renouvellements de mesure et des questionnaires. Certains travailleurs sociaux témoignent d'un manque de volonté à aller sur ce dispositif en raison du **travail administratif qu'il représente**.
- Les travailleurs sociaux ne **comprennent pas le sens du questionnaire ni la plus-value** en termes de travail social.
- Le **mode de tarification** qui demande un suivi mensuel conséquent.
- Le mode groupement : **nécessité de créer des outils** communs et besoin de transmission d'informations (ajout administratif).
- Fonctionnement du SI : déclaration de vacance, création de toutes les places, mise à jour des dates d'entrée et sorties... Un **logiciel qui n'est pas toujours intuitif** dans son utilisation.

Autres problématiques rencontrées

- Le **manque de retour des bailleurs sociaux** pourrait mettre en péril le partenariat nécessaire pour répondre aux besoins de baux glissant et pourrait faire craindre un enlèvement du dispositif.
- Les **délais de relogement** pour les ménages en logement d'insertion (personne seule ou grande famille) sont **allongés** et entravent le turnover sur le parc de sous-location.
- **L'arrêt du renouvellement exceptionnel au-delà de 24 mois** n'est pas adéquat avec ces délais rallongés et ne permet pas la prise en compte des situations complexes.

Projets et perspectives

- Augmenter la part de baux glissant en peaufinant le partenariat avec les bailleurs sociaux.
- Consolider le groupement avec plus d'échanges de pratique entre travailleurs sociaux.
- Contribuer à la réflexion à l'étude au FSL sur la possibilité de dépasser des délais des 24 mois sur des situations complexes (les prolongations exceptionnelles à 30 mois en début d'année 2023 ont permis de tenir les objectifs).

Évaluation du dispositif

□ ***Appréciation globale de l'activité ASLL sur l'année***

- Forte réactivité du FSL lors des orientations et disponibilité pour échanger.
- Montée en charge des logements, pour quasi atteinte des objectifs.
- Un nouveau dispositif qui permet au FSL d'avoir une meilleure connaissance des refus des ménages et de leurs motifs.
- La demande ASLL déjà faite et validée au moment de l'évaluation du ménage.
- Une gestion administrative et financière du suivi des mesures complexe et chronophage.
- Des auto-orientations plus limitées avec l'organisation via le SISIAO et un impact sur le partenariat avec les communes

□ ***Propositions d'amélioration du dispositif***

- Rechercher un logement pour un ménage pré-identifié ce qui permet au bailleur de proposer un logement en adéquation et ainsi limiter le délai de latence dû à l'orientation et l'évaluation du ménage.
- Retravailler les outils comme le questionnaire et/ou en limiter le nombre afin de réduire la charge administrative des travailleurs sociaux.
- Améliorer l'information auprès des travailleurs sociaux des EDS et CCAS pour favoriser davantage d'orientations via le SISIAO pour des mesures ASLL sous-location.



Fiche sous-locataire

Groupement inter-associatif
de sous-location
NANTES MÉTROPOLE

Date entrée : 20/12/2022

Marie

Logement :
Type 2 en sous – location au sein d’une résidence intergénérationnelle de Tissatout

Santé :
Maladie chronique de la mère
Troubles du langage de l’enfant

Emploi :
Sans emploi et pas de projection vers l’emploi

Ressources :
AAH : 971 €
Majoration pour la Vie Autonome : 104 €
ASF : 187 €
APL: 275 €

Réseau mobilisé :

- ACT Logis Montjoie
- Apsyades
- Ecole des Parents
- Relais parental Croix Rouge

Situation à l’entrée

Agée de 37 ans, elle élève seule son fils Isaïa, 5 ans. Ils sont hébergés tous 2 chez une amie. Marie est sur Nantes depuis février 2022, date à laquelle elle a quitté son logement sur St Nazaire afin de suivre son traitement médical sur Nantes. Elle est isolée. Le suivi du traitement est interrompu car Marie est trop débordée par toutes les démarches à entreprendre. Isaïa a également besoin d’un accompagnement pluridisciplinaire (psychologue, orthophoniste et AESH).

Besoins spécifiques

- Besoin de raccrocher le soin
- Besoin d’un étayage pour la prise en charge d’Isaïa
- Aide aux démarches administratives
- Besoin de créer du lien
- Soutien à la parentalité

Évolution de la situation

- Reprise du traitement médical
- Mise en place de l’accompagnement médico – social avec les ACT Logis Montjoie
- Etayage mis en place pour Isaïa : rdv hebdomadaires orthophoniste et psychomotricien, rdv Apsyades, et demande de MDPH en cours
- Actions de prévention éducatives avec ADAES44
- Orientation Relais parental Croix Rouge
- Reprise des liens familiaux et participation aux activités de la résidence
- Projet d’un logement en co – location

Parole du sous-locataire

« Je galère mais j’avance. L’accompagnement, ça permet de dire ses colères et ses injustices et de mettre des choses en place quand même. »






4.2 • L’IML sous-location au sein de la Plateforme Trajet

Les publics du dispositif IML sont orientés par le SIAO qui sollicite la plateforme. Celle-ci flèche ensuite les ménages vers un logement accompagné vacant proposé à la sous location. Une évaluation de la pertinence d’une entrée en sous location est alors organisée.

La remise du préavis du sous-locataire sortant entraîne systématiquement l’orientation d’une candidature d’un nouveau ménage.

L’objectif principal de l’IML sous-location Trajet est de permettre à des populations sans solutions de logement d’accéder à une sous location couplée à une mesure d’accompagnement dont l’objectif premier est l’accès au logement social. L’accompagnement proposé est adapté aux besoins du ménage et si nécessaire en partenariat avec les acteurs concernés

Les associations partenaires de la Plateforme sont Solidarité-Estuaire, l’Etape, France Horizon, Trajet et Habitat et Humanisme 44. En 2023, les mesures d’accompagnement portées par Habitat et Humanisme sont passées de 25 à 32 mesures. Ainsi, nous sommes passés de 3 à 4 travailleurs sociaux qui accompagnent ces mesures pour un équivalent de 1,25 ETP.

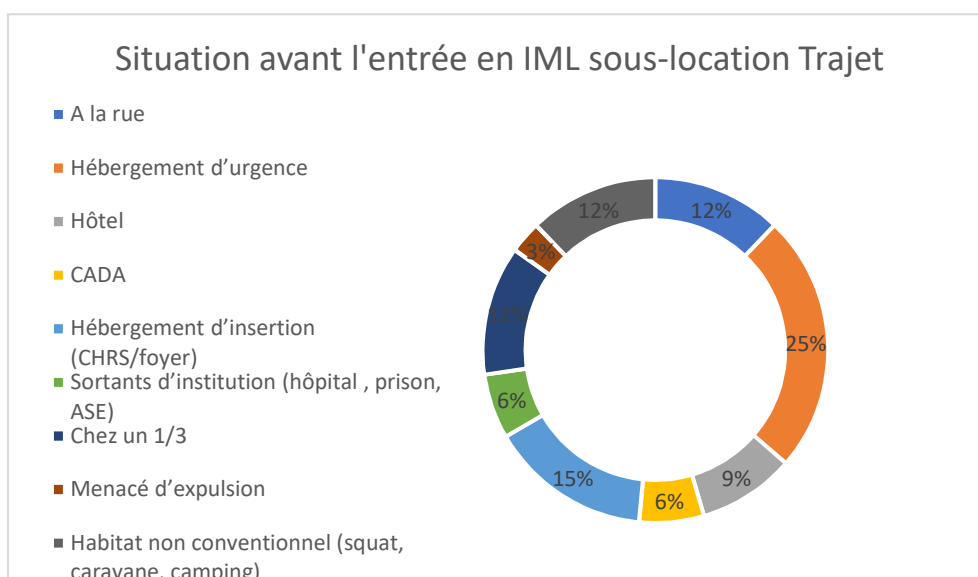
La signature d'une Convention d'Occupation Précaire lie le sous-locataire au gestionnaire de la Plateforme. Le dispositif permet de renouveler ce contrat par le biais d'avenants à la convention et de procéder à l'ajustement du calcul de la redevance en fonction des ressources du ménage. Un plafonnement à 20 % des ressources pour les allocataires du RSA sont pratiquées et 30 % pour les autres ressources des ménages. Cela permet ainsi de prévenir toute difficulté dans le paiement des loyers et charges puisque les logements sont au prix du marché privé. Le public accompagné est principalement composé d'hommes isolés, compte tenu de la typologie des logements dont nous disposons.

Les logements en IML sous-location Trajet sont majoritairement des studios et T1 pour 75% puis des T3 dans 19% des cas et enfin 6% de T2. Habitat et Humanisme ne bénéficie d'aucun grand logement dans le cadre de l'IML sous-location et il y a donc une corrélation évidente entre le type de public accueilli et la typologie des logements (isolées et familles monoparentales en grande majorité).

Qualitativement parlant, nous notons que les ménages en IML sous-location Trajet, adhèrent en grande majorité à l'accompagnement qui est proposé. En effet, 71% d'entre eux adhèrent bien voire très bien et seulement 12% n'adhèrent pas du tout ou très peu. Globalement, les ménages sont bien présents aux rendez-vous fixés mais pour 22% d'entre eux il y a souvent des rendez-vous manqués. 84% des ménages sont actifs voire très actifs pour leurs démarches administratives mais quelques 16% restants sont plus en difficultés et laissent plutôt les travailleurs sociaux faire pour eux. En ce qui concerne la disponibilité des ménages lors des rendez-vous, celle-ci est plutôt très bonne avec 81% qui sont disponibles et à l'écoute et nous remarquons que les 19% restants peuvent l'être moins du fait de la présence des enfants, majoritairement. Enfin, 85% des ménages donnent leur autorisation à contacter les partenaires gravitant autour de leur situation, ce qui est un indicateur de confiance, selon nous. Les 15% restants sont plus réticents et parfois, pour ceux qui refusent complètement (2 ménages seulement en 2023), cela est lié aux multiples difficultés et notamment à des problématiques de protection de l'enfance qu'ils ne souhaitent pas mêler à leur accompagnement au logement.

Statistiques

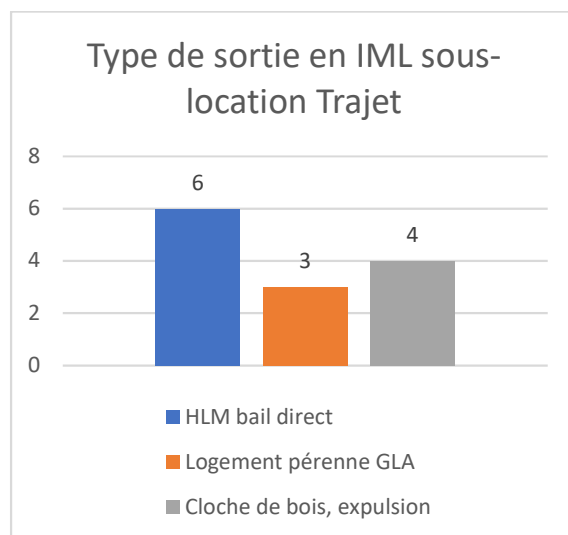
En 2023, Habitat et Humanisme a accompagné, par le biais de la sous-location Trajet, **42 adultes et 22 enfants**.



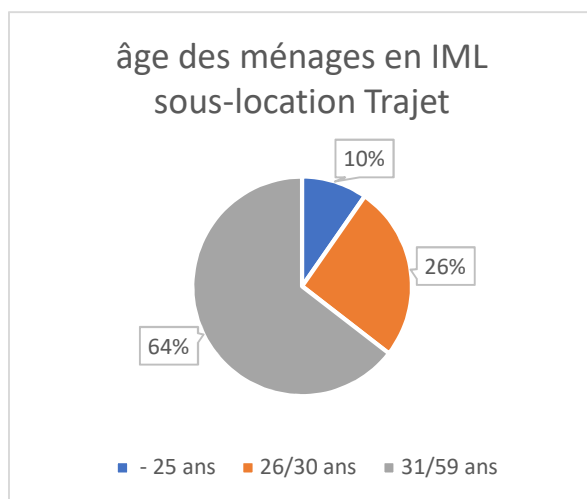
Avant l'entrée en IML sous-location, la majorité des ménages venaient de l'hébergement d'urgence, de l'hébergement d'insertion et, dans des proportions moins conséquentes, directement de la rue, de

chez un tiers hébergeant ou d'habitat non-conventionnel de type caravane pour un public de migrants d'Europe de l'Est exclusivement.

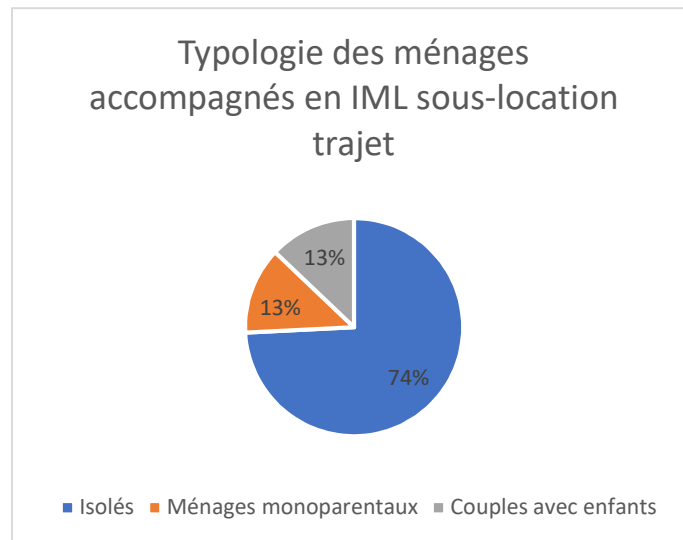
A la sortie, la grande majorité des ménages quitte le logement de Trajet pour un HLM en bail direct. Quelques-uns bénéficient d'un logement pérenne en IML en mandat de gestion, avec un accompagnement de 2 ans pour sécuriser l'accès au logement pérenne direct et enfin, en 2023, 4 ménages ont été expulsés ou ont quitté leur logement sans solution de relogement.



Comme chaque année, la proportion des 31/59 ans est la tranche d'âge la plus présente en IML sous-location Trajet. Aucun senior de plus de 60 ans n'est logé et accompagné dans le cadre de ce dispositif et très peu de moins de 25 ans.



Les ménages accompagnés sont en grande **majorité des personnes seules**, pour 74% des cas. Le reste des ménages se compose uniquement, à part égales, de familles monoparentales et de couples avec enfants.



Les ressources

Concernant les ressources des personnes logées et accompagnées par Habitat et Humanisme dans le cadre de la Plateforme IML Trajet, la **majorité étaient au RSA (40%)** à leur entrée dans le logement. Le reste des ménages avaient pour ressource principale soit un CDD (28%), un CDI (15%) ou des allocations chômage (12%). Très peu de ménages percevaient l'AAH. Au 31/12/2023, les proportions restent similaires mais nous observons que 2 ménages ont perçu des indemnités de formation. Pour autant, le nombre de ménages au RSA n'a pas baissé. Ce chiffre correspond aussi à un taux élevé de familles monoparentales dont les mères perçoivent le RSA majoré afin de s'occuper de leurs enfants. Certaines mères travaillent mais la difficulté à trouver un mode de garde complexifie le retour à l'emploi de ces femmes. Aucun ménage accompagné n'est sous mesure de protection de majeur.

La **durée moyenne d'accompagnement** des ménages, dans ce dispositif, est de **15 mois**. En effet, certains ménages étaient en attente depuis longtemps d'un logement social et ont pu sortir au bout de 3 mois et d'autres, malgré une longue attente, n'ont pu quitter leur logement qu'au bout de 3 ans, voire plus, du fait de l'absence de proposition, de faibles ressources, de dette locative, par exemple.

Problématique des ménages suivis en IML sous-location Trajet

Les ménages orientés présentent tous une problématique d'accès au logement. Ils vivent dans la précarité, chez des tiers, en hébergement d'urgence... Peu de personnes ont un parcours de rue. La maîtrise de la langue n'est pas toujours acquise, tout comme la capacité à lire, écrire et compter. Cela occasionne un besoin de temps d'explication des spécificités de la sous location accompagnée.

Elles doivent aussi vivre avec des difficultés familiales importantes : famille restée au pays ou parents décédés alors qu'elle-même ont pu vivre des violences.

La méconnaissance du fonctionnement bancaire, des rouages administratifs, la difficulté à s'approprier les smartphones et leur utilisation, à maîtriser ses consommations d'énergies dans des logements parfois énergivores sont le socle de nos accompagnements. L'expérience de devoir régler une facture d'énergie parfois impressionnante forme les personnes, leur permet de réaliser le coût actuel des énergies. Les aides financières sont parfois sollicitées pour aider le ménage à résorber un impayé, y compris de loyer.

Au début de la mesure, les difficultés étaient principalement concentrées autour de la difficulté de compréhension du français (30%), de la difficulté de gestion administrative et financière (22%) et de

dettes locatives (15%). Le public accueilli en IML sous-location est en grande majorité d'origine étrangère, hors de l'Union Européenne, et l'acquisition du français est complexe et longue, rendant difficile la compréhension des démarches liées au logement, entre autres. A la sortie du logement ou au 31/12/2023, la compréhension du français restait la difficulté majeure, dans une moindre mesure (22%) mais nous remarquons que 19% des ménages n'avaient plus de difficultés et étaient en capacité d'accéder plus facilement au logement pérenne. Malgré cela, un certain nombre de situations restaient bloquées au 31 décembre 2023 principalement du fait d'absence de proposition HLM.

La saturation en raison du nombre de candidats du parc social et l'offre insuffisante proposée, contraint nos publics à devoir rester dans un logement temporaire, ce qui sature également la plateforme SIAO. Nous accompagnons un grand nombre de personnes seules ou des familles nombreuses. Il est d'autant plus difficile de trouver une solution de logement pour ce type de structure familiale. Les petits et grands logements se font rares.

La complexité administrative peut exclure certaines populations de l'accès au logement social, mais pas uniquement, c'est pourquoi il nous appartient d'adopter une posture d'aide à l'apprentissage des outils numériques.

Partenariats

Les travailleurs sociaux travaillent en partenariat avec divers autres services concernant l'emploi, le logement, la santé, la parentalité ainsi que l'accès aux droits. La CAF, l'ADIL et les Espaces Départementaux des Solidarités restent leurs principaux partenaires. Pour autant, ils sont aussi parfois en lien avec Pôle Emploi, la Mission Locale ou les chantiers d'insertion lorsqu'un projet professionnel est en cours. Les travailleurs sociaux sont peu sollicités par les partenaires concernant la parentalité et un seul suivi est fait en lien avec une association d'action éducative, qui reste le seul partenaire sur ce sujet.

Chaque situation est singulière et le partenariat ne peut se faire qu'avec l'accord de la personne. Dans leur grande majorité, les personnes acceptent cette mise en lien. **Les enjeux du partenariat sont le rétablissement de la personne et son accès aux droits.**

Monsieur et Madame B.

Nous avons admis le 19 juillet 2021 un couple et leurs deux enfants menacés d'expulsion de leur logement social. L'expulsion a été envisagée à la suite d'attitudes agressives de Monsieur et d'impayés de loyer. Il explique son comportement par de graves manquements du bailleur : présence de punaises de lit, humidité, trafic de stupéfiant dans l'immeuble...Le couple a accepté de régler sa dette dans les perspectives d'un relogement.

Ce couple allocataire du RSA ne peut se reloger dans le parc privé. Madame attend son troisième enfant, De plus, un léger accompagnement aux démarches s'avère nécessaire. Ils ont quitté la sous location le 13/02/2023 pour accéder à un logement de notre parc en IML mandat de gestion et pour faire suite à l'arrivée de leur enfant. La sous location leur a permis de ne pas se retrouver sans logement. Le couple a toujours adhéré à l'accompagnement proposé, sans aucune forme d'agressivité, avec des loyers et des charges réglés sans incident. Les conditions acceptables de logement ont sans doute joué un rôle dans le comportement de Monsieur.

4.3 L'IML sous-location en propre au sein d'Habitat et Humanisme

Habitat et Humanisme, en plus de l'IML en sous-location avec la plateforme Trajet, bénéficie de 2 mesures d'accompagnement IML sous-location en propre. Les objectifs de ce dispositif sont les mêmes

que ceux en IML sous-location via la plateforme Trajet. La sous-location est proposée aux personnes qui ne peuvent, dans l'immédiat, accéder à un logement de droit commun pour diverses raisons.

Ce dispositif permet aux personnes d'avoir une première expérience locative et de bénéficier d'un accompagnement afin de connaître les droits et devoirs d'un locataire.

Un seul travailleur social réalise ces mesures en propre au sein d'Habitat et Humanisme. Seules 2 mesures sont financées et 3 ménages ont été accompagnés en 2023. Ainsi, nous avons géré 3 logements différents : 1 T1 et 2 T3.

Dans le cadre de ce dispositif, tous les ménages adhèrent plutôt bien à l'accompagnement. Ils sont actifs dans leurs démarches, présents aux rendez-vous fixés et disponibles lors des entretiens.

Statistiques

3 ménages ont été accompagnés en 2023. Il s'agit de 5 adultes et 6 enfants. Un ménage est sorti vers de l'IML en mandat de gestion et un autre est entré, venant de l'hébergement d'urgence.

La tranche d'âge la plus représentée est toujours la tranche comprise entre 31 et 59 ans. Aucun jeune de moins de 25 ans ou senior n'est accompagné dans ce dispositif. Nous avons accompagné 2 couples avec enfants et une personne isolée en 2023. Il s'agissait d'un homme seul, très représentatif du public de l'IML ne sous location.

Les 3 ménages accompagnés travaillaient en 2023, plutôt dans le cadre de CDD. Ces CDD conduisent à une certaine instabilité financière avec des fins de contrat prévisibles. Seul le ménage sorti en 2023 était en CDI. Aucun des ménages accompagnés n'était sous mesure de protection de majeur. La moyenne d'accompagnement sur ce dispositif est d'environ 20 mois.

Problématique des ménages suivis en IML sous-loc HH

Au début des mesures, les principales problématiques rencontrées sont les **difficultés de compréhension de la langue et les difficultés de gestion administrative et financière**. Néanmoins, les ménages, par la sous-location, comprennent davantage les rouages administratifs et sont en capacité de mieux se débrouiller au fur et à mesure du temps. Les motifs qui empêchent les ménages de sortir du dispositif sont surtout l'absence de proposition de logement social ou la localisation proposée qui n'est pas adaptée à la situation familiale.

Partenariats

Les principaux partenaires contactés concernent l'emploi (chantiers d'insertion, Pôle Emploi), le logement (CAF, bailleurs sociaux, contingent préfectoral) et l'accès aux droits (Espaces Départementaux des Solidarités).

La **difficulté principale** reste bien la **sortie du dispositif** via une proposition adaptée de logement HLM. Malheureusement, malgré les actions des travailleurs sociaux (contingent, DALO, contacts privilégiés avec des bailleurs), cette difficulté ne fait que s'accroître sans que les ménages ne semblent en prendre pour autant toute la mesure. En effet, nous avons parfois des réticences ou des refus à demander un contingent du fait de devoir ouvrir la demande HLM à plusieurs zones géographiques.

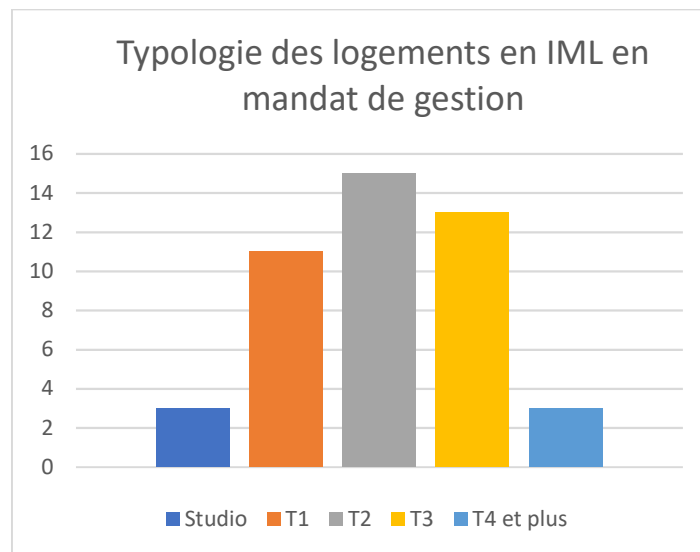
4.4 Les locations pérennes en IML mandat de gestion

Le dispositif mandat de gestion a été mis en place afin de pallier le manque de logements sociaux et permettre aux personnes en difficultés d'accéder à un logement pérenne tout en bénéficiant d'un accompagnement social pendant 24 mois.

Cet accompagnement est effectué par un travailleur social et a pour objectifs :

- aider les ménages dans la gestion de leur logement (conseil, soutien, gestion du budget, ouverture de compte) ;
- appropriation du logement (aménagement, entretien, ouverture de compte, mise en place des virements) ;
- connaître leur droits et devoirs concernant le respect du voisinage, l'entretien du logement, sécuriser leur parcours locatif et favoriser le lien social à proximité de leur habitation.

4 travailleurs sociaux étaient mobilisés sur ces mesures d'IML en mandat de gestion en 2023, pour 1.2 ETP. Habitat et Humanisme a géré 45 logements en IML en mandat de gestion en 2023 dont la typologie se décline ainsi :

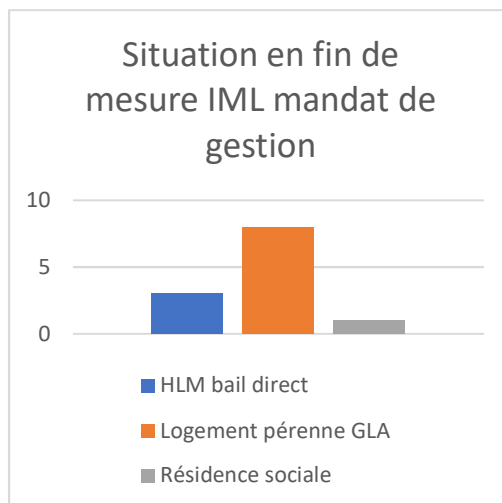


La grande majorité des ménages adhère à l'accompagnement en IML mandat de gestion. Il n'y a d'ailleurs eu aucune absence aux rendez-vous fixés en 2023. Seule la participation active aux démarches est variable avec un seul ménage qui avait besoin d'une aide plus conséquente du travailleur social.

Statistiques

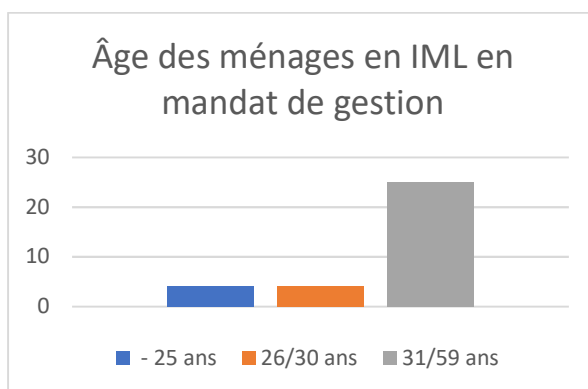
46 ménages ont été accompagnés en 2023 par habitat et Humanisme dans le cadre de l'IML mandat de gestion, soient 54 adultes et 43 enfants. Les personnes qui entrent en IML mandat de gestion viennent principalement de l'hébergement d'insertion comme les CHRS, les foyers, pour 53% des situations. Les autres ménages viennent de chez un tiers hébergeant ou bien de l'hébergement d'urgence en majorité. Il est nécessaire que les personnes qui accèdent à un logement dans le cadre de ce dispositif soient déjà autonomes et montrent de réelles capacités locatives. En effet, le risque locatif pèse sur des propriétaires privés et nous sommes vigilants à la question de la capacité de payer et au recul par rapport au risque de troubles de voisinage. Ainsi, un passage par un CHRS ou de l'IML en sous-location permettent d'évaluer les capacités locatives et de donner accès à un logement pérenne rapidement à des personnes en relevant, via le parc privé.

Pour les personnes ayant terminé leur mesure d'accompagnement en 2023, **une écrasante majorité reste dans le logement initial**, comme prévu au début de la mesure. 3 ménages ont eu une proposition HLM adaptée qu'ils ont accepté, dont une famille en sur-occupation après une réunification familiale (7 personnes dans un T1 bis) et un ménage a quitté le dispositif pour intégrer une maison relais, plus adaptée à sa situation et ses difficultés.

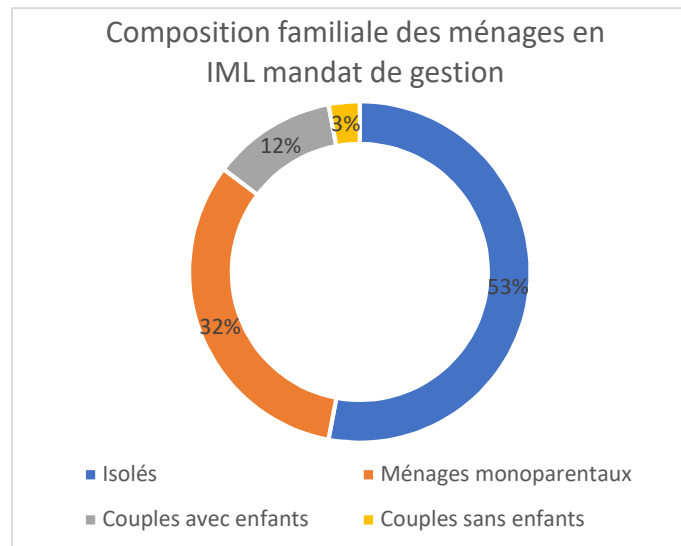


Les ménages accompagnés en 2023

Comme pour tous les dispositifs d'accompagnement dans le diffus, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 31/59 ans et aucun senior n'est présent sur ce dispositif, dans nos effectifs.



La grande majorité des ménages accompagnés en IML mandat de gestion sont des personnes seules et des familles monoparentales à respectivement 53% et 32%. Une fois de plus, ces proportions sont similaires à celles que l'on retrouve dans nos autres dispositifs du diffus.



Les ressources

Les ménages accompagnés en 2023 avaient des ressources issues principalement du RSA, de CDD puis de CDI ou de l'AAH. Il s'agit donc aussi de ménages précaires, sauf pour quelques-uns en CDI même si le montant de leurs ressources reste peu élevé. Au 31/12/2023 ou à la fin de leur mesure d'accompagnement, ces proportions sont restées les mêmes mais nous remarquons qu'une personne de plus a accédé à un CDD et un autre à un CDI, ce qui baisse d'autant le nombre de bénéficiaires du RSA accompagnés. Ainsi, l'accès au logement pérenne permet, dans une moindre mesure, l'accès à l'emploi.

Parmi les personnes accompagnées en IML en mandat de gestion, seule une personne est sous curatelle renforcée.

Problématique des ménages suivis en IML Mandat de gestion

En début de mesure, les 3 problématiques majeures rencontrés par les ménages sont :

- Gestion administrative et financière : concernant les démarches liées au logement (ouverture de compteur, changement adresse, équipement...), liées à l'accès aux droits (APL, FSL, droits sécurité sociale, prime activité...), surendettement, gestion d'un budget.
- Compréhension de la langue : méconnaissance des démarches administratives françaises, incompréhension des courriers/emails reçus d'organismes.
- Accès à l'emploi : problème de mobilité, de garde d'enfants et la barrière de la langue.

Au fur et à mesure de l'accompagnement on perçoit majoritairement une amélioration dans la compréhension de la langue, ce qui les aide dans leurs démarches. On note également une plus grande aisance pour se repérer auprès des partenaires s'ils ont besoin de soutien.

Partenariats

Les principaux partenaires contactés lors des mesures d'IML en mandat de gestion sont, dans l'ordre : le FSL, Visale, les Espaces Départementaux des Solidarités, la CAF. Ainsi, nous notons qu'en comparaison avec nos autres dispositifs, les contacts avec les partenaires sont moins conséquents et concernent principalement l'accompagnement au logement.

Evaluation du dispositif

Le dispositif d'IML mandat de gestion a été créé pour pallier le manque de logements sociaux. De ce fait, les locataires n'ont pas besoin d'un accompagnement social très poussé, ils sont généralement

autonomes et ont des ressources autour d'eux qui les aident dans leurs démarches. Pour autant, certains ménages semblent autonomes à l'entrée et se retrouvent rapidement en impayé ce qui conduit au déclenchement de la garantie Visale, très réactive. Notre souci, dans ce dispositif, est de ne pas mettre en difficulté des propriétaires solidaires sur qui repose le risque locatif.

Le taux de rotation sur les logements est assez faible et les locataires peuvent rester très longtemps dans leur logement, en bail 89. Ainsi, il est **nécessaire de capter très régulièrement des logements**, ce qui n'est pas simple, le conventionnement n'étant plus aussi attractif qu'il l'était auparavant en termes d'avantages fiscaux. Nous avons tout de même des départs vers des logements sociaux, dont le prix peut être plus attractif pour les ménages et ces départs permettent d'accompagner davantage de ménages dans le dispositif d'IML mandat de gestion.

Orientation des ménages

- 17 logements en IML mandat de gestion ont été déclarés vacants au SIAO. 15 ont abouti à une location.
- 2 logements ont été repris par leurs propriétaires : un logement T3 qui nécessitait une réfection importante et un T2 dont le propriétaire a estimé le temps de vacance trop élevé.

La typologie des logements vacants se répartit comme suit :

- 2 studios, 2 logements de type T1 bis, 9 logements de type 2, 3 logements de type 3 et un logement de type 4.

Pour la majorité des logements déclarés (soit 12 logements), le délai d'orientation du SIAO est inférieure à 15 jours (voire inférieur à 7 jours pour 2 logements). Pour 5 logements, l'orientation s'est faite dans un délai de 15 jours à 1 mois. Cela s'explique par le loyer trop élevé ou la localisation du logement (logements sur Couëron).

En 2023, le SIAO nous a orienté 25 ménages, dont 4 étaient des demandes d'insertion de personnes logées par Habitat et Humanisme et réorientées sur de l'IML mandat de gestion. 10 situations ont fait l'objet d'un refus. 5 ménages ont refusé le logement en invoquant un logement inadapté en termes de superficie, une localisation non souhaitée, des frais d'accès trop élevés, un projet de séjour à l'étranger supérieur à 2 mois, l'attente d'un DALO, l'acceptation d'une proposition d'une autre association.

Habitat et Humanisme a refusé 5 orientations pour les motifs suivants : absence d'avis d'imposition, refus VISALE, absence d'expériences locatives et faible autonomie pour des personnes vivant en caravane, cumul de fragilités (endettement, addictions).

Les échanges sont réguliers avec le SIAO et conduisent à une véritable relation partenariale, malgré le changement régulier des coordinateurs du SIAO. Les temps d'échange ont permis de communiquer sur les enjeux de chacun autour de la question de l'attribution de logements en IML mandat de gestion.

4.5 • l'IML dédié aux déplacés ukrainiens

Contexte

L'accompagnement des déplacés ukrainiens est réalisé dans le cadre du droit européen à la « protection temporaire ». Depuis le début du conflit, l'Union européenne a mis en place ce dispositif exceptionnel pour permettre aux réfugiés de bénéficier de certains droits :

- Droit de séjour,
- Accès au marché du travail,

- Accès au logement,
- Aide sociale,
- Aide médicale,
- Droit à la tutelle légale pour les mineurs non accompagnés ainsi que l'accès à l'éducation.

En France, ils obtiennent l'Autorisation Provisoire de Séjour (APS). Elle est renouvelée tous les 6 mois par la Préfecture.

En ce qui concerne l'accès au logement, les dossiers sont traités en urgence dès le dépôt de leur dossier à la Préfecture. Ils sont orientés directement vers les services de la DDETS (Direction Départementale de l'Emploi, du travail et des Solidarités) qui se chargent de faire le lien avec les différentes associations et organismes en charge du parc locatif.

A Habitat et Humanisme, les logements proposés pour le public ukrainien déplacé sont principalement des mises à disposition de propriétaires privés ou de promoteurs immobiliers. Au début de la mise en place du dispositif, les déplacés Ukrainiens ne percevaient que l'Allocation des Demandeurs d'Asile (ADA) et l'aide au logement, ce qui finançait une partie des charges liées aux fluides. A l'heure actuelle, le conflit perdurant, ils règlent une participation financière en plus, à hauteur de 50€ par adulte. Lorsqu'ils travaillent et qu'ils ont accès à une sous-location plus classique (un propriétaire privé et 2 en sous-location bail glissant HLM), il leur est demandé de régler le résiduel de loyer.

En 2023, l'accompagnement des déplacés ukrainiens a été réalisé par une seule travailleuse sociale pour 7 ménages (soit 0.35 ETP) et un bénévole d'accompagnement qui intervient plus spécifiquement auprès des enfants, des activités extérieures et d'accompagnements physiques éventuels à des rendez-vous institutionnels (CAF, sécurité sociale...).

Les déplacés ukrainiens bénéficient de 2 dispositifs de l'Etat : l'IML Ukraine, lorsqu'ils n'ont pas ou peu de ressources et en sous-location avec besoin de relogement et l'IML USH lorsqu'ils sont en sous-location bail glissant dans un logement HLM. En 2023, nous avons 2 ménages en IML USH et 5 ménages en IML Ukraine classique. Les logements sont en majorité des T3 (3) mais nous avons aussi un T1, un T4 et un T5.

Les déplacés ukrainiens adhèrent plutôt bien à l'accompagnement. Un ménage est plus en difficulté car en conflit de loyauté avec la sœur et le beau-frère qui vivent en France depuis longtemps et peuvent faire des démarches de leur côté, ce qui peut interférer de façon négative avec l'accompagnement proposé. Leur participation active aux démarches est plus limitée car la barrière de la langue est très présente et seuls 3 ménages sont vraiment très actifs et plus autonomes. Les ménages sont plutôt disponibles lors des rendez-vous et bien présents aux dates programmées, à leur domicile ou au bureau.

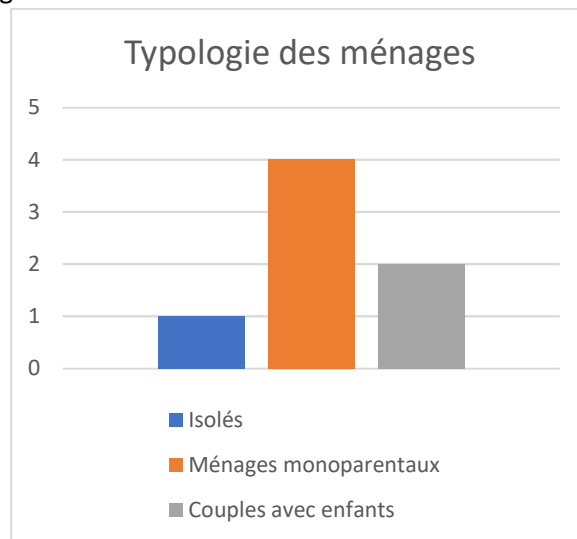
L'accompagnement des déplacés ukrainiens est riche et complet car il est global : emploi, parentalité, santé. Il est plus intense qu'un accompagnement classique en IML et les ménages sont parfois très demandeurs. Les difficultés liées à l'incertitude de leur avenir sont très prégnantes et peuvent créer de l'immobilisme dans les situations. Nous veillons particulièrement à leur état psychologique du fait du traumatisme vécu et du déracinement soudain.

Statistiques

En 2023, 7 ménages ont été accompagnés par l'association soient 10 adultes et 10 enfants. La particularité est que nous avons parfois, dans le même ménage accompagné, 3 générations : la grand-mère, la mère et l'enfant. Il s'agit, pour 6 ménages sur 7, d'un premier logement après un hébergement d'urgence en SAS principalement. Un ménage, une femme seule, a accédé directement au logement à son arrivée puisqu'elle rejoignait sa fille et ses petits-enfants.

En 2023, aucun ménage n'est sorti du dispositif d'IML Ukraine et un glissement de bail a été demandé pour un ménage. Il sera effectif en 2024. Concernant l'âge des ménages accompagnés, seule une personne a entre 26 et 30 ans, tous les autres ménages sont dans la tranche d'âge des 31/59 ans.

La composition des ménages au sein de l'IML Ukraine est constituée de :



En effet, seules les femmes ukrainiennes ont quitté le pays et, lorsqu'il y a un couple, l'homme est déplacé ukrainien mais de nationalité autre qu'ukrainienne. Seuls les hommes de nationalité ukrainienne ont été mobilisés sur le front.

Concernant les ressources des ménages accompagnés, nous notons qu'entre leur arrivée et le 31/12/2023, une évolution est remarquable. En effet, la plupart des ménages sont arrivés avec comme seule ressource l'ADA et à la fin de l'année 2023, la majorité était en emploi, en CDD ou CDI. Cette particularité s'explique par le fait que les déplacés ukrainiens sont autorisés à travailler de suite et qu'ils recherchent rapidement à avoir des ressources supérieures au montant de l'ADA, très faible et insuffisant. Ainsi, nous sommes passés de 30% à 72% de ménages en emploi entre leur arrivée et la fin de l'année 2023. Le dispositif permet donc de se poser et de trouver un emploi plus rapidement.

Aucun ménage, au sein de l'IML Ukraine, ne bénéficie d'une mesure de protection pour personnes majeures.

Problématique des ménages suivis en IML Ukraine

Les problématiques des ménages accompagnés dans le cadre de l'IML Ukraine sont différentes des problématiques des ménages avec lesquels nous travaillons habituellement. Il s'agit de primo-arrivants dans le cadre d'un conflit violent et soudain. Ainsi, nous avons soulevé 3 problématiques principales très présentes : **la difficulté de compréhension de la langue, la difficulté de gestion administrative et les ressources insuffisantes.**

Les déplacés ukrainiens utilisent des supports les aidant au quotidien dans leur communication, via des applications de traduction. Malgré cela, afin d'être sûr de leur compréhension, nous avons recours ponctuellement aux services d'un interprète.

Concernant la complexité administrative et leurs difficultés à la comprendre, ils acquièrent des connaissances progressives. A leur arrivée, notre travail de pédagogie s'est centré sur l'apprentissage des dispositifs, des institutions et de leur fonctionnement. Habituellement, n'accueillant pas de primo-arrivants, les ménages que nous accompagnons ont déjà ces connaissances.

Enfin, concernant les ressources, l'ADA ne constitue pas une ressource suffisante pour financer le coût d'un loyer en maintenant un reste à vivre décent. Les déplacés ukrainiens, comme vu précédemment, accèdent donc rapidement à l'emploi pour avoir de meilleures conditions de vie.

Nous notons ainsi qu'à la fin de l'année 2023, les difficultés de gestion administrative et de ressources insuffisantes ont largement baissées. Cela a permis de faire ressortir d'autres problématiques jusqu'alors plutôt camouflées telles que les problèmes psychiques, en lien avec le traumatisme du conflit et de l'exil, et de difficultés d'accès à l'emploi du fait de la barrière de la langue essentiellement.

Le relogement de ce public, lorsque les ressources financières permettent un accès au HLM en sous-location bail glissant (IML USH), dépend directement des services de la DDETS. En 2023, nous avons pu reloger une famille dans le cadre de ce dispositif mais les autres familles, dont le référent travaille, n'ont pas pu bénéficier pour le moment de propositions. Comme dans nos autres dispositifs de sous-location, c'est bien le manque de logements sociaux et donc l'absence de proposition HLM qui ne permet pas d'aller vers un logement pérenne. Pour un couple uniquement, les ressources insuffisantes du fait du maintien de l'ADA et de difficultés à aller vers l'emploi, sont bien la seule raison de leur absence de relogement.

Partenariats

Notre principal partenaire dans le cadre de l'IML Ukraine est le service dédié à **l'accueil des déplacés Ukrainiens au sein de la DDETS**. Concernant **l'emploi**, nous notons que les Ukrainiens sont très autonomes dans leur recherche. Néanmoins, nous avons été en contact avec 2 entreprises pour favoriser l'emploi de notre public. En matière de **logement**, seuls la CAF et les bailleurs sociaux ont été sollicités. Nous sommes en lien très réguliers avec la CAF, du fait de difficultés à appréhender leur situation singulière. La **santé** est un domaine sur lequel nous avons échangé du fait des difficultés rencontrées avec la CPAM pour les questions de complémentaire solidaire.

Nous avons aussi beaucoup travaillé avec les **écoles** pour les enfants scolarisés en primaire, notamment sur les difficultés rencontrées, parfois de harcèlement ou de handicap. Les subtilités liées à ces problématiques sont plus difficiles à comprendre pour les familles et notre présence permet d'avoir les informations correctes et de faire le lien avec les ménages.

Evaluation du dispositif

Le dispositif de l'IML Ukraine est censé n'être que provisoire, le temps du conflit. Néanmoins, au vu de l'actualité, le dispositif dure davantage. Les familles sont en prises avec de nombreuses incertitudes et sont ambivalentes quant à leur intégration sur le territoire français. Notre travail est bien plus global que sur d'autres dispositifs et nécessite davantage de temps. C'est pour cela que le travailleur social en charge des mesures IML Ukraine dispose d'un ratio d'accompagnement plus faible que dans les autres dispositifs.

5 LES MAISONS RELAIS

Le dispositif maison relais permet l'accès à un logement adapté aux problématiques de personnes isolées, en précarité et ayant un parcours de vie parfois chaotique. Nous n'accueillons que des personnes seules au sein de nos maison relais, même si un logement « couple » est possible à Nouvel Horizon. Les résidents vivent en autonomie dans leur logement, avec un degré d'accompagnement extérieur plus ou moins important (curatelle, infirmier à domicile, aide-ménagère, portage de repas, SAVS, etc.). Des travailleuses sociales, hôtes de maison, sont présentes du lundi au samedi afin d'assurer une permanence sociale rassurante pour nos résidents mais aussi des activités collectives et de loisirs avec eux, en lien avec les bénévoles de l'association. Pour les 2 maisons relais d'Habitat et

Humanisme, nous avons 4 salariées pour 3.4 ETP, 1 référente bénévole sur chaque structure et des bénévoles accompagnants viennent étoffer l'équipe.

5.1 • Nouvel Horizon

La structure se compose de 16 appartements privés (T1' et T1 bis), répartis comme suit :

- 8 appartements en bâtiment collectif sur rue dont un logement PMR situé au RDC,
- 8 appartements dans deux blocs de plein pied sur jardin.

Les locaux collectifs comprennent en RDC de l'immeuble sur rue, une salle conviviale avec cuisine, d'environ 40 m² et un bureau d'accueil. En extérieur se trouve deux bureaux communiquant pour les travailleurs sociaux, une buanderie avec deux machines à laver et un sèche-linge mais également un atelier bricolage et un abri de jardin.

Les redevances des logements s'élèvent de **399 à 486 euros**. L'ensemble des résidents sont bénéficiaires de l'APL qui, en fonction des ressources, s'élève de **123 euros** (ex : pension invalidité) à **403 euros** (ex : RSA, AAH).

Deux Hôtes de maison sont présentes pour soutenir les résidents et animer la vie de la maison au quotidien (1,8 ETP), une bénévole référente et une petite équipe de bénévoles soutiennent les salariées dans l'accompagnement social et les activités.

Un conseil de maison a lieu toutes les huit semaines avec les résidents, la bénévole référente et les deux Hôtes de maison. C'est l'occasion d'échanger sur la vie de la structure et de réfléchir à de nouveaux projets. Ce conseil permet également de constituer un lieu de régulation des problématiques de la vie quotidienne.

Nous remarquons qu'en maison relais, l'adhésion à l'accompagnement est plutôt mitigée et globalement acceptée mais pour autant, cet accompagnement n'est pas complètement accepté et parfois contraint.

Seul un noyau de résidents est très participatif et environ 1/3 des résidents ne participent que très peu aux activités proposées. Concernant leurs démarches, les résidents sont peu actifs et ont besoin d'un soutien conséquent, avec de nombreux rappels pour fournir des documents. Les résidents acceptent plutôt facilement que les hôtes de maison soient en lien avec des partenaires présents dans leur situation.

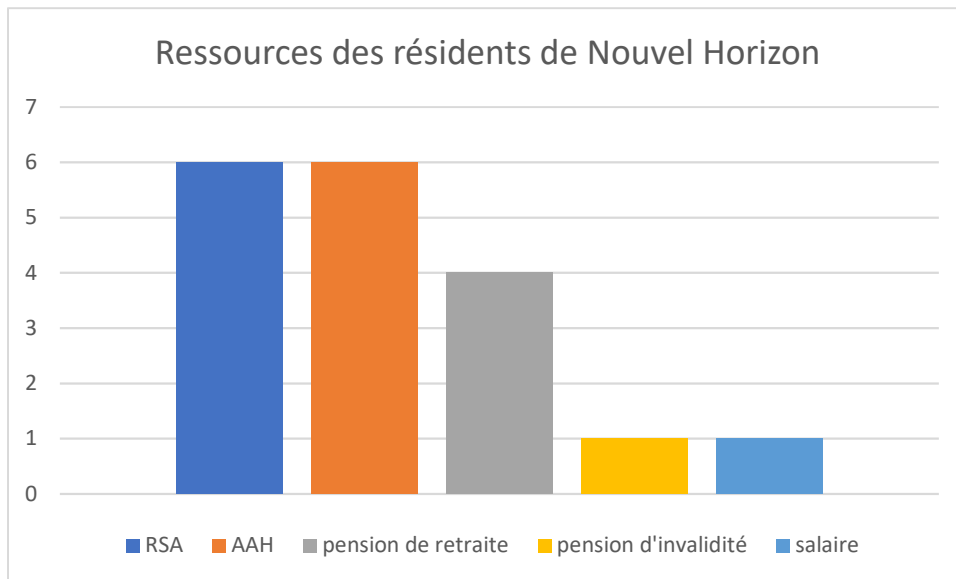
5.1.1 Chiffres clés :

Statistiques

En 2023, la résidence a accompagné 18 résidents dont 17 personnes de nationalité française et 1 personne de nationalité étrangère hors UE. Toutes, sont des personnes seules. La Pension de famille a logé **5 femmes** et **13 hommes**. La moyenne d'âge est de **55 ans**. Le plus jeune résident a 26 ans et la doyenne a 73 ans. **2 personnes sont entrées** dans la résidence en 2023, un homme qui était accompagné en IML mandat de gestion dans notre association et une femme qui relevait de l'hébergement d'urgence. **2 personnes sont sorties** en 2023, un homme qui a pu accéder à un logement HLM en bail direct et une femme qui se fait accompagner en IML sous-location.

✓ Les ressources :

Les ressources des résidents sont constituées de minimas sociaux principalement, RSA et AAH. Au vu de leur âge, certains perçoivent la retraite, au minimum vieillesse. Un résident travaille, sur un poste adapté et un autre est en recherche active d'emploi.



3 résidents sur 18 personnes accompagnées en 2023 avaient une mesure de curatelle renforcée. Le public en maison relais est particulièrement vulnérable et il nous arrive de devoir réaliser des signalements afin que des mesures de protection soient mises en place.

✓ Les problématiques en maison relais :

Nous observons que la difficulté la plus rencontrée se trouve surtout dans la gestion administrative. Cette difficulté s'aggrave depuis quelques années avec la numérisation des procédures. Notre public rencontre de grands freins avec le numérique. Les troubles psychiques engendrent aussi pour les personnes des difficultés dans la gestion de la vie quotidienne et un soutien est nécessaire, par des soins psychiatriques et par la mise en place d'aides à domicile. Nous pouvons observer que ces mêmes difficultés perdurent dans le temps.

5.1.2 Activités et animation :

En 2023, de nombreuses activités ont eu lieu : bowling, karting, cinéma, sortie à la mer, musée, jeux de société... Voici quelques activités « phares » de notre maison relais :

Les repas partagés : La cuisine est une activité riche en échanges et en apprentissages de la vie. Ce projet s'inscrit dans une action éducative qui tient compte à la fois de l'individuel et du collectif en offrant aux résidents intéressés un espace socialisant mais aussi une passerelle vers l'autonomie. Nos ateliers ont plusieurs objectifs :

- Développer le plaisir de manger ce que l'on vient de préparer,
- Apprendre à élaborer des menus équilibrés et à les mettre en œuvre,
- Découvrir de nouvelles saveurs et de nouveaux aliments,
- Développer un esprit d'équipe, créer du lien et de la convivialité entre résidents, bénévoles, hôtesse de maison, famille, amis,
- Apprendre à décorer une table et des plats pour redonner le goût des aliments,
- Apprendre à élaborer son budget alimentaire.

Environ 7 résidents participent à cet atelier.

L'atelier philo :

En 2023, ces 8 séances ont été organisées dans notre salle collective. Elles se déroulent sur 1h30/ 2 heures depuis le début et cette durée semble toujours adaptée à la situation. Les thèmes des ateliers

ont été comme d'habitude définis par les résidents. Ces thèmes sont souvent en lien avec le vécu des résidents, leur préoccupation mais aussi l'actualité (ex : Pourquoi l'humain fait-il toujours la guerre ?).

Chacun avec ses expériences, avec ses mots, contribue à l'élaboration vivante de discussions philosophiques sur les thèmes abordés. L'expression de chacun est privilégiée et complétée par des apports philosophiques plus formels.

Cette année, avec la participation de deux résidents de la Maison Intergénérationnelle St Augustin, l'activité philo a repris son souffle.

5 résidents ont participé activement.

Le séjour :

En 2023, 5 résidents accompagnées de 2 bénévoles ont fait le choix de partir en séjour du 15 au 17 mai à Blois. Après plusieurs réunions, les résidents ont décidé du programme : balade dans les jardins de Chaumont sur Loire, visite du château de Chambord avec spectacle, visite du Château d'Azay-le-Rideau... Le voyage s'est fait en minibus et l'hébergement en Auberge de jeunesse. Les résidents étaient ravis de leur séjour.

L'année 2023 a été l'occasion de voir naître de nouveaux projets.

L'atelier Théâtre :

En 2023, 5 résidents (3 de nouvel horizon et 2 de St Augustin) accompagnés d'une bénévole et d'une salariée, ont participé à un atelier théâtre. L'objectif était de proposer aux résidents un atelier théâtral avec comme finalité une représentation dans une salle de théâtre. Nous avons contacté Laure Mounier, comédienne et metteuse en scène au théâtre du Cyclope pour nous aider dans notre projet.

Le support théâtral permet de développer le potentiel créatif des personnes, la confiance en soi et de créer du lien entre les participants.

Les ateliers ont eu lieu les jeudis après-midi de 14 à 16h dans la salle collective de notre structure mais également, quand le planning du théâtre le permettait, directement au Cyclope. Nous avons bénéficié de 10 séances, les 5 premières ont permis de participer à des ateliers pour travailler les déplacements, la coordination des gestes, les émotions...puis les 5 dernières séances ont servi à la construction du spectacle. Lors du spectacle intitulé « j'ai 10 ans », les résidents ont raconté et mis en scène un souvenir d'enfance. Une trentaine de personnes sont venues applaudir les apprentis comédiens.

Un moment riche en émotions !

Projet fresque :

Ce projet de groupe avait pour but d'embellir la structure mais surtout de créer du lien entre résidents en participant à un projet collectif, d'amener un peu de dynamisme avec un projet nouveau.

Plusieurs réunions ont eu lieu pour définir le projet, le choix de l'œuvre. Nous nous sommes aidés d'Internet pour guider notre choix. Beaucoup de dessins ont plu au groupe mais l'idée d'un trompe-l'œil à fait l'unanimité, avec un dessin plutôt végétal et avec de l'eau. Nous avons contacté l'association « plus de couleur » pour nous aider dans notre projet. Nous avons eu au préalable, une séance pour travailler la technique du « graff » sur toile.

Le projet s'est déroulé en mars sur 3 demi-journées avec un artiste. 6 résidents, 2 bénévoles et 1 salariée ont participé à ce projet !



Le 26 septembre 2023, La Pension de famille « Nouvel Horizon » a **fêté ses 15 ans**, l'occasion de réunir résidents, salariées, bénévoles et toutes personnes qui font vivre les lieux.

Un spectacle a été présenté par Damiano de la compagnie « Conta Quattro », une vidéo retraçant les 15 ans de la pension de famille a été réalisée et diffusée par Nicolas, résident.

Et enfin, un buffet et un cocktail ont été servis pour régaler les papilles. Un agréable moment partagé !

Zoom sur ... *Annette, 65 ans nouvelle résidente à « Nouvel Horizon »*

Je suis arrivée au mois d'aout. Avant d'arriver ici, j'habitais le quartier de la Balinière à Rezé. C'est Anne, ma travailleuse sociale qui m'a parlé d'ici. J'aime les activités, les repas et l'entente avec les résidents, on s'entend bien !

5.2 • Saint-Augustin

Spécificité : l'intégration dans la MIG

Intégrée à la MIG (Maison Intergénérationnelle), la pension de famille a une convention d'occupation et un règlement intérieur différents des autres logements. Cependant, la proximité des logements et les espaces communs favorisent la vie sociale, grâce à la rencontre entre les habitants de tous âges et de tous horizons.



5.2.1 Le fonctionnement

Du T1' au T2, les redevances vont de 500 à 570 €. Grâce au Chèque Energie et aux APL, le montant restant à payer par les résidents est compris entre 141 et 320 €.

Avec l'animatrice de vie sociale et partagée de la MIG, deux travailleuses sociales (1.6 ETP) sont présentes.

Les deux salles partagées avec la MIG permettent différentes activités, organisées par les salariées, les bénévoles ou les habitants eux-mêmes. Les résidents de la pension de famille ont la clé du salon, de façon à pouvoir utiliser les locaux les soirs et week-ends.

Le conseil de maison est le **rendez-vous mensuel** pour diffuser des informations sur la MIG et sur la pension de famille et échanger au sujet du fonctionnement, des activités, etc. Le conseil de St-Augustin trimestriel regroupe les représentants des différents publics accueillis. Ainsi deux représentants de la pension de famille sont désignés à tour de rôle.

En 2023, 3 nouveaux bénévoles ont intégré l'équipe, ce qui porte à 6 le nombre total de bénévoles avec la référente bénévole.

En 2023, l'adhésion à l'accompagnement proposé était plutôt variée avec certains résidents qui étaient très peu présents aux rendez-vous et réalisaient très peu de démarches. Parmi eux, 3 ont quitté la maison relai. Comme à Nouvel Horizon, la participation active aux démarches est difficile pour nos résidents. Il est souvent nécessaire de faire à leur place et seuls quelques-uns (à peine ¼ des résidents) sont en capacité de réaliser, seuls, des démarches administratives. Les résidents sont en confiance avec les hôtes de maison et s'accordent tous pour leur permettre de prendre attache auprès d'autres partenaires dans leur situation. Le rôle de l'hôte de maison est bien de venir coordonner le projet de la personne.

5.2.2 Chiffres clés :

Statistiques

Au total, 16 personnes ont été accompagnées en 2023 à Saint-Augustin et la durée moyenne d'accompagnement, jusqu'ici, était de 10 mois. Sur 14 places, 13 résidents étaient effectivement présents au 31 décembre 2023. Le 14^{ème} était alors hospitalisé et est parti en EHPAD début 2024. L'année 2023 a connu un peu de turn-over : 3 départs (décès, départ volontaire, fin de prise en charge) et 3 arrivées. L'important dégât des eaux de l'automne a empêché l'entrée d'un résident.

La moyenne d'âge est de 47 ans (entre 27 et 72 ans). Il y a 2 femmes et 11 hommes. 2 résidents sont retraités et 2 en formation ou chantier d'insertion. Leurs ressources proviennent principalement de l'AAH et du RSA. La composition du groupe continue d'être pensée dans un souci d'équilibre et de diversité des profils.

Toutes les personnes accompagnées à Saint-Augustin sont des personnes seules. Il n'y a pas de place couple. Seules 4 femmes ont été accompagnées en 2023 ce qui ne constitue que 25% du total. Ce déséquilibre est compensé par le reste des habitants de la Maison Intergénérationnelle, en majorité composé de femmes seniors.

Sur la totalité des personnes accompagnées, 3 étaient sous mesure de curatelle renforcée et une demande était en attente pour une autre. Comme à nouvel Horizon, il nous arrive assez régulièrement de devoir réaliser des demandes ou alors de signaler des situations de vulnérabilité. Nous travaillons alors de concert avec nos partenaires pour aviser du dispositif le plus adapté pour la personne.

Problématiques en maison relai

Au sein de la maison relai Saint-Augustin, il ressort 2 problématiques principales : les problèmes de santé psychique et les difficultés de gestion administrative et financière. Nous notons ici que la fragilité

liée à la santé psychique des personnes représente une part importante du travail et il est nécessaire de faire le lien avec les services de santé compétents. Pour autant, parmi les personnes ayant cette difficulté, très peu ont un réel suivi à l'extérieur. Ils sont plus ou moins conscients de leur difficulté et plus ou moins dans l'acceptation ce qui explique que très peu sont en lien avec des services psychiatriques.

Nous remarquons, comme à Nouvel Horizon, que les difficultés repérées évoluent peu. En effet, le travail en maison relai est un travail au long cours. Le fait que le logement soit pérenne permet de s'adapter à la temporalité de la personne et de faire des allers-retours.

- **Partenariats développés au cours de l'année**

Conformément aux difficultés rencontrées, le partenaire avec lequel les hôtes de maison ont le plus de contact est la psychiatrie. En effet, même si une personne n'est pas suivie, cela ne nous empêche pas d'avoir des éclairages de Professionnels de la santé afin d'intervenir plus justement. De plus, les allers-retours font que certaines personnes ont un suivi à un moment donné, ou le démarrent, pour l'arrêter par la suite.

Nous avons été très en lien avec la CAF et le CCAS, du fait des difficultés administratives et budgétaires des personnes. Enfin, l'entourage des résidents est aussi en lien avec nous, avec l'accord des résidents. Ceux-ci jouent souvent un rôle important dans l'évolution de la situation des résidents (enfants, parents, amis).

Evaluation du dispositif

L'intégration de la Pension de Famille à la Maison Intergénérationnelle a indéniablement des effets positifs sur les résidents en termes de socialisation, dynamisme, développement du pouvoir d'agir et estime de soi. Cependant la taille et l'organisation générale de la structure constituent parfois un frein à l'accompagnement. Par exemple quelques règles de vie sont différentes du reste de la MIG, ce qui peut générer un sentiment de discrimination dans certaines situations particulières. Les hôtes de maison ont alors un rôle pédagogique à jouer.

Par ailleurs des locataires sollicitent régulièrement les hôtes de maison, ce qui impacte leurs missions en principe dédiées exclusivement à la Pension de Famille. A partir de ce constat, une organisation différente est en réflexion afin de solliciter les bénévoles autrement et de les impliquer davantage dans l'accueil des habitants de la MIG.

5.2.3 Activités 2023

Avec l'augmentation du nombre de résidents, la dynamique apparue fin 2022 a perduré en 2023. Outre les propositions de la maison intergénérationnelle, un certain nombre d'activités propres à la pension de famille ont eu lieu. Les deux objectifs communs à toutes les animations en pension de famille sont d'amener les personnes accompagnées à se (re)socialiser et développer le pouvoir d'agir. Ensuite, chaque activité peut avoir d'autres objectifs plus ou moins spécifiques.

Activités régulières	Description	Objectifs	Nombre de participants
Atelier cuisine (mensuel)	Préparation collective d'un repas, depuis le choix du menu jusqu'au nettoyage en fin de repas (avec une bénévole)	- Développer le <i>faire ensemble</i> - Distiller des notions de cuisine et d' <i>équilibre</i> alimentaire	4 à 6 en moyenne
Petit-déjeuner (mensuel)	Préparation d'un petit-déjeuner par un résident volontaire (avec l'appui d'une	- Réfléchir au contenu d'un petit-déjeuner	4 à 6 en moyenne

	hôte de maison en amont, puis d'une bénévole le jour J)	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluer le stock de denrées, faire une liste de courses et s'y tenir - Sensibiliser à la rigueur budgétaire - Développer l'estime de soi, en (re)découvrant le plaisir de faire pour les autres et de recevoir des remerciements 	
Les lundis de Manon et Florence (hebdomadaire)	Présence systématique de 2 bénévoles sur ½ journée, avec proposition d'activité pouvant aller d'un simple partage de café jusqu'à une sortie au musée	<ul style="list-style-type: none"> - Appréhender la régularité d'une proposition collective - Cf + bas « activités ponctuelles » 	4 à 6 en moyenne
Anniversaire d'un résident (le jour J ou presque)	Pour ceux qui l'acceptent, un goûter est organisé autour d'un gâteau commandé par les hôtes de maison	<ul style="list-style-type: none"> - Vivre un temps de convivialité - Développer la cohésion de groupe 	4 à 6 en moyenne
RDV de la Picore (mensuel)	Temps convivial en fin de journée avec boissons et petit grignotage (préparé par une hôte de maison)	<ul style="list-style-type: none"> - Vivre un temps de convivialité, sans les contraintes habituellement liées au collectif 	4 à 6 en moyenne
Atelier Théâtre	Activité de la PDF NH, ouverte aux résidents de SA		1
Atelier Philo	Activité de la PDF NH, ouverte aux résidents de SA		2

Des activités ponctuelles, plus exceptionnelles, ont aussi lieu en fonction des souhaits des résidents.

Activités Ponctuelles	Description	Objectifs	Nombre de participants
Repas « pas parfait »	Préparation en équipes d'un repas avec des étudiants et jeunes actifs de la MIG	<ul style="list-style-type: none"> - Faire connaissance avec des voisins - Vivre l'intergénérationnel - Développer le faire ensemble - S'amuser en participant à une compétition fictive 	4
Karting	Après-midi sur une piste de karting (avec les 2 hôtes de maison)	<ul style="list-style-type: none"> - Accéder à un loisir inhabituel - Pratiquer une activité physique - (Re)découvrir les plaisirs propres à cette activité : vitesse, appréhension surmontée, etc - Développer la cohésion de groupe 	2 + 3 en spectateurs
Gâteau Nantais	Collation dans un salon de thé où un gâteau nantais avait été préparé pour le groupe	<ul style="list-style-type: none"> - Découvrir une spécialité locale - Accéder à un loisir inhabituel 	5
Croque-Monsieur	Préparation d'un repas avec des étudiants de la MIG	<ul style="list-style-type: none"> - Faire connaissance avec des voisins - Vivre l'intergénérationnel 	5

		- Développer le <i>faire ensemble</i>	
Théâtre	Représentation de l'atelier Théâtre de Nouvel Horizon, auquel participait un résident de St-Augustin	- Découvrir une activité pratiquée par un autre résident - Développer la cohésion de groupe	2
Equitation		- Découvrir une activité pratiquée par un autre résident - Accéder à un loisir inhabituel - Pratiquer une activité physique	2

Les résidents ont également la possibilité de participer aux activités et sorties proposées par la MIG.



5.2.4 Accompagnement social

Le peuplement et la gestion locative restent des missions des hôtes de maison. Cependant l'accompagnement individuel, tant au niveau administratif que dans l'organisation de la vie quotidienne reste primordial.

Mirabelle, résidente depuis 2 mois

« Anciennement locataire, avec un passé parfois douloureux sur plusieurs points. Je recherche à rompre mon isolement et à tourner la page sur les événements pénibles. Je me sens bien avec l'ensemble des personnes et les professionnels à proximité mais il me faut encore un peu de temps pour ce changement de statut »



6 LES MAISONS INTERGENERATIONNELLES

6.1 • La MIG Tissatoit

La MIG Tissatoit, 9 ans après son ouverture a poursuivi sa mission axée principalement sur le soutien à la parentalité. De nouveaux projets pour développer cet espace de vie sociale ont été programmés en associant habitants de Tissatoit, habitants du quartier, bénévoles et salariés.

L'environnement propice, micro-crèche, bibliothèque, locaux communs, cour intérieure ont favorisé l'émergence de nouvelles activités et services ouverts sur le quartier tels que Visemploi 44.

Les activités ont été ralenties de janvier 2023 à août 2023 en raison de l'absence de la salariée en arrêt maladie, remplacée de mars à juin. Ce contexte a rendu difficile l'implication de tous les habitants dans les projets sur l'année 2023. Une nouvelle animatrice de vie sociale est arrivée en septembre 2023.

Tissatoit : un Espace de Vie Sociale (EVS) agréé par la CAF

La Maison Intergénérationnelle Tissatoit dispose d'une salle commune [ouverte sur le quartier](#). Des activités y sont proposées par la salariée, les bénévoles, d'autres associations, pour et avec les habitants de la MIG et du quartier. Cet espace de vie sociale a été [entièrement réhabilité en 2022](#) pour avoir une cuisine neuve et fonctionnelle, un espace informatique séparé. Le lieu dispose aussi d'une bibliothèque de quartier tenue par des bénévoles et dans laquelle se déroulent d'autres activités comme les cours de musique et de chant de l'école de musique « Le Rossignol ».

En termes de moyens humains, [une salariée animatrice](#) de vie sociale est présente à 100% avec un temps de travail du mardi au samedi matin. En semaine, des journées peuvent s'étendre en soirée et le samedi en journée selon les projets.

Une équipe de bénévoles est présente en soutien de l'animatrice de vie sociale. En fin d'année 2023, la MIG compte [7 bénévoles](#) : 3 sur des activités manuelles et culturelles, 1 sur le jardinage et cours de français, 1 sur le bricolage, 1 sur le compost et 1 bénévole technique sur les logements. De ce fait, ils sont impliqués dans les actions d'accompagnement collectif. Par ailleurs, un stagiaire de l'école de l'ESSEC de Paris a été accueilli en novembre 2023 pour découvrir le milieu associatif et accompagner les publics.

6.1.1 Chiffres clés

Conformément au projet de Tissatoit, en 2023, il y avait : 5 logements seniors en location pérenne, 7 logements jeunes actifs dont 3 en bail 89 et le reste en sous-location, 9 logements famille monoparentale pour un total de [21 logements](#).

Statistiques

En raison la réfection de 4 logements, ces derniers ont été occupés en milieu d'année 2023. Au total, en cette fin d'année, 35 personnes occupent Tissatoit : 25 adultes et 10 enfants. Deux ménages ont quitté la MIG au premier semestre 2023. Ils se sont dirigés vers du logement HLM parc social. 8 nouveaux ménages ont intégré Tissatoit courant 2023. Fin 2023, aucun logement n'est vacant.

6.1.2 Activités 2023

L'animatrice étant arrivée au dernier semestre 2023, tout un **travail de diagnostic** (rencontres, enquête, balade urbaine du quartier) a été mené afin d'adapter et de proposer des activités selon les besoins des habitants-es de Tissatoit et des habitants, en vue 2024. En parallèle, des activités ont été créées et d'autres ont perduré. Des événements ont animé les différents espaces de la MIG. Des bénévoles ont quitté Tissatoit : 2 bénévoles référentes vacances et accompagnement social, 1 bénévole accompagnement des enfants de la crèche.

- **ACTIVITES RECURRENTES :**

✓ **Activité motricité : « Instant Bougeotte »**

Cette activité se déroule tous les quinze jours avec les enfants de la micro-crèche et une salariée référente. Elle est animée par l'animatrice de vie sociale.

L'objectif de cette activité consiste à amener l'enfant à développer son sens de l'équilibre, à faire acquérir à l'enfant les mouvements (galoper, sauter sur un pied, deux pieds, grimper, ramper...) tout en s'amusant en collectif.

Le groupe se compose de 5 à 6 enfants dont un moins de deux ans. Les enfants ont bien identifié cette activité à la salle EVS.



✓ **Activités créatrices : « Café papote » :** ✨

Cette activité a été mise en place courant 2023. Jusqu'à fin décembre, elle a eu lieu tous les mercredis et animée par deux bénévoles. Or, cette activité attire peu de personnes du quartier et de Tissatoit. Les habitants ont tendance à s'approprier cet espace pour un lieu de garde pour leurs enfants.

Fréquentation des personnes : 2 habitantes de Tissatoit au maximum, 1 habitante du quartier (non régulier), deux enfants sans accompagnement d'un parent du quartier à l'activité.

Les objectifs et le cœur de cette activité ont été retravaillés afin de proposer aux habitants **une activité plus adaptée**. Cette nouvelle formule démarre en février 2024 : « [Tissa'Récréatif](#) », atelier créatif entre générations, sur des thèmes annoncés en amont (flyers, affiches, panneaux d'information).



De cette évaluation, une idée a émergé sur une animation mensuelle créatrice ouvert aux adultes uniquement sur un thème, fil conducteur de l'année (bricolage avec de la récup). « [Tissa'medi](#) » démarre en février 2024.

Cette activité vise à laisser libre cours à sa créativité, à se détendre, se divertir, à connaître ses voisins de quartier et de Tissatoit, à s’amuser.

✓ *Le quotidien trimestriel de Tissatoit : « Tissa’News »* ✨

Cette idée a vu le jour au cours de l’été 2023. L’objectif de ce journal interne consiste à informer, à mobiliser les habitants-es de Tissatoit sur la vie de la MIG et des espaces communs, à les impliquer, les faire participer ainsi qu’à fédérer l’ensemble des acteurs-rices de Tissatoit. Une bénévole référente récolte les informations et fait la mise en page de ce quotidien. Quant à la rédaction des articles, deux habitants-es se sont investis. Une autre habitante est chargée de la communication. Le premier numéro 0 est sorti en décembre et a connu un franc succès. Un comité de lecture est constitué de l’animatrice de vie sociale, de 2 bénévoles et de 2 habitantes pour la relecture avant impression et distribution.



✓ *L’atelier couture :*

Cet atelier a pour but de proposer l’apprentissage ou le réapprentissage des différentes techniques de base et de mobiliser les souvenirs et la créativité des participants-es : utilisation de la machine à coudre, création de patrons, assemblage de pièces... Cet atelier est animé les jeudis, par un bénévole. Il est ouvert aux habitants de Tissatoit et au quartier. Du fait de l’absence d’un professionnel, l’atelier couture a périclité au fur et à mesure. En somme, 2 personnes y participent de façon régulière. Par ailleurs, le rythme des ateliers n’étant pas régulier, ceci a baissé le nombre de fréquentation (de 7 en début d’année, à 2, voire personne, en fin d’année). Pour 2024, un changement d’horaire va être proposé aux habitants et une demande sur leurs besoins en couture.



✓ *Les ateliers cuisines et repas partagés :*

Les ateliers cuisines se sont réalisés en binôme. Sauf le dernier, c’était une soirée apéritive partagée. Quatre repas ont été organisés sur 2023. Très peu en raison de l’absence d’une salariée sur le site. 3 repas ont été organisés entre novembre et décembre 2023 : en moyenne une quinzaine de personnes dont les enfants ont participé aux repas.



ACTIVITES RECURRENTES EN PARTENARIAT :

✓ *Visé Emploi 44 :*

Cette association, composée de bénévoles, vise à accompagner les personnes éloignées de l’emploi. Elle agit sur l’accompagnement professionnel des personnes en individuel et/ou en collectif (recherche d’emploi, la rédaction d’une lettre de motivation et CV, les entretiens) en présentiel (à Tissatoit) ou en

distanciel. Selon les personnes ou les groupes à accompagner, ces bénévoles proposent des permanences dans les locaux de Tissatoit (EVS ou Bibliothèque). Elles sont ouvertes à tous les habitants (quartier et Tissatoit). Des habitants ont fait appel à ce service (2^{ème} semestre : 3 habitants-es). Pour 2024, le partenariat continue. On essaie d'ajuster la mise à disposition de la salle EVS selon les projets de la MIG et du quartier et les contraintes des salariés de la micro crèche.

✓ *Bibliothèque :*

Un groupe de bénévoles compose cette action bibliothèque. Un local est mis à disposition à ce collectif. Ce dernier tient des permanences pour accueillir les habitants du quartier et de la MIG, pour le prêt de livres tout âge confondu, les lundis, mercredis (16H à 18H30) et les samedis (10H00 à 12H00). Sur 130 inscrits, une soixantaine viennent régulièrement s'approvisionner en livres dont 2 familles de Tissatoit.

Il n'existe pas réellement de projet avec les bénévoles de la bibliothèque. Un projet en commun permettrait de fédérer les habitants de tout âge et origine confondus, d'élargir le champ culturel des habitants de la MIG et du quartier, de mobiliser les habitants et bénévoles sur des actions communes en particulier. Pour ce faire, une demande auprès de ce groupe a été engagée afin de coconstruire avec eux, la micro crèche (salariée référente livres) et l'animatrice de la vie sociale. Début 2024, un projet autour de la lecture entre les enfants (2 à 3 ans) et la crèche a été amorcé au local bibliothèque. Il est envisagé de l'étendre aux parents/enfants du quartier et Tissatoit au 2^{ème} semestre 2024. Par ailleurs, les initiatrices de ce projet réfléchissent à des temps forts lecture dans l'année sur la cour de la MIG.

Cette mobilisation permettra peut-être, aussi, une hausse de la fréquentation des habitants de la MIG.

✓ *Le Rossignol*



Une professeure de musique assure les cours de musique et de chants (en individuel ou avec la chorale Tissachoeur), tous les jours du lundi au vendredi sur des créneaux en matinée ou en soirée. Elle dispose de la salle bibliothèque. Pour les cours avec les Tissachoeur, elle occupe la salle EVS en raison de l'espace plus large de cette salle. Elle compte environ une trentaine d'élèves (enfants, adultes et séniors).

Elle a permis de rassembler des habitants-es par la fête de la musique en juin, (Cour de Tissatoit, une trentaine de personnes), la représentation de Tissachoeur (EVS, une vingtaine de personnes dont 4 de Tissatoit). C'est une autre manière d'ouvrir et d'élargir le champ culturel aux habitants-es de la MIG et du quartier.



✓ *Compost :*

Une bénévole référente fait le lien entre l'association Compost Tri et habitants-es du quartier et de la MIG. Le compost est autogéré par les habitants-es. Il est ouvert tous les samedis matins. L'animatrice est présente pour permettre le lien autour d'un café. Le compost réunit 20 personnes inscrites, c'est le maximum en raison de la taille du composteur. Un flux régulier d'environ 8 à 10 personnes viennent apporter leurs déchets biodégradables, ainsi que la micro crèche, les salariés et 3 habitantes de Tissatoit. Un seau à compost a été mis à disposition dans la salle EVS, lors des repas partagés, en fin d'année.

INSTANCES REGULIERES

- Avec l'équipe des bénévoles et référents habitants, une fois par mois : discussion et des prises de décisions autour du fonctionnement, de la vie à la MIG, des logements, des activités, des initiatives, des réajustements, des cadrages et des projets

Une fois par mois. Selon les projets, la travailleuse sociale et la responsable de la micro crèche participent à ces réunions.

- Avec les habitants-es de la MIG et les bénévoles. Cette instance est appelée par les habitants-es, « Débriefe mensuel » : la parole est donnée aux acteurs-rices de la MIG (habitants-es et bénévoles). Cette instance permet de faire le point, de cadrer si besoin, de monter des projets avec les habitants-es, de susciter leur pouvoir d'agir.

ACTIONS PONCTUELLES

▪ **Sortie pique-nique au Parc de Procé : (octobre)**

L'objectif de ces sorties vise à sortir les enfants du contexte crèche, d'être en contact et de découvrir la nature, de bouger, de fédérer les équipes. Sortie avec 9 enfants de la crèche et 4 accompagnants (4 salariés de la crèche et l'animatrice de vie sociale). Une maman est venue pique-niquer avec le groupe pendant sa pause repas.



▪ **Retournement compost : (novembre)**

Le retournement permet de récupérer le compost après fermentation, pour des plantations. Il a lieu environ tous les 3 mois environ. La bénévole référente se charge de la communication de l'évènement. C'est l'occasion de rassembler les habitants-es de la MIG et les habitants inscrits au compost. Pour celui de novembre, il a permis de rassembler 3 habitants-es de la MIG dont un enfant et une quinzaine d'habitants-es du quartier dont 6 enfants.

▪ **Karaoké : (été, décembre, EVS)**

Deux ont été organisés : un en été et l'autre en décembre. Celui de l'été a attiré plus de monde, c'étaient les vacances. Une dizaine de personnes contre 3 personnes en hiver.



▪ **Sensibilisation aux économies d'énergie : (décembre, EVS)**

Une présentation avec un bénévole et l'animatrice de vie sociale des économies d'énergie. Ceci a été organisé ponctuellement en raison des plaintes des résidents du rappel des charges qu'ils ont vécu au printemps 2023. Cette sensibilisation a visé à leur apporter des astuces pour faire des économies d'énergie. Un carnet récapitulatif est en construction.

Une dizaine de personnes dont 2 habitants du quartier ont été fort intéressés. Ces participants valident la visite de l'éco appart et la présentation de l'armoire pédagogique de l'association CLCV.

ACTIONS THEMATIQUES

▪ **Halloween : (octobre, EVS)**

En amont activités manuelles sur ce thème pour la décoration de la salle. Cet évènement calendaire a permis de réunir les enfants de la micro crèche, les salariés des Berlingots, les habitants-es de la MIG et leurs enfants et l'animatrice. En amont, deux mamans de la MIG ont préparé des pâtisseries en lien à Halloween. Sur 10 enfants, 8 étaient présents et tous les parents ont participé, 3 mamans de Tissatoit. Ces moments fonctionnent bien. Avec l'équipe, nous avons rendu ce goûter attractif par les enfants et les salariés déguisés, l'animation chant d'Halloween avec les petits et les gourmandises sous le signe d'Halloween.



▪ **Concert de fin d'année : (décembre, EVS)**

Cet évènement musical a permis de rassembler habitants-es du quartier et ceux et celles de la MIG, de créer du lien, de faire connaître des chants de différentes cultures, d'entraîner les tissa chœur.

▪ **Spectacle fin d'année**

Un spectacle de la compagnie Jeff7lieux pour enfants : Fantaisie polaire. Ce spectacle a réuni parents et enfants du quartier, une vingtaine de personnes dont une quinzaine d'enfants (dont 5 familles monoparentales de la MIG). Au vu de la fréquentation, réussite de ce type d'évènement.



▪ **REAAP 2023 :**

Dans le cadre du projet REAAP (Réseaux d'écoute, d'appui et d'accompagnement des parents), différentes actions avaient été prévues. La prise de poste de l'animatrice, en septembre, a engendré quelques réajustements tels les ateliers cirques remplacés par les instants bougeottes (motricité : ramper, sauter, courir, ...).

Le projet CORPS ET ACCORD tend à favoriser le lien parent/enfant, soutenir les parents, permettre le répit aux parents, et favoriser le lien parents/enfants autour d'activités communes.

Des actions ont été mises en œuvre pour ce projet :

- Instants bougeottes parents/enfants
- Le temps de répit des mamans : shiatsu en individuel (massages).
- Atelier piano à 4 mains
- Conférence sur l'histoire du piano
- Sortie librairie « Les enfants terribles », avec parents/enfants, thème de choix de livres : la motricité (comptines, histoires ...)

Au total ces actions ont permis d'accueillir une trentaine de familles (couple et maman solo) et une vingtaine d'enfants



ADHESION A L'ACCOMPAGNEMENT COLLECTIF :

Seuls 5 habitants sur 21 ne participent à aucune activité et un seul habitant n'a eu aucun contact avec l'animatrice de vie sociale en 2023. Ce dernier est en bail 89 depuis de nombreuses années et refuse le contact. Les motifs de la non-participation sont variés : manque d'intérêt pour la vie collective, barrière de la langue, pas d'intérêt pour les activités proposées, pas d'intérêt pour les projets proposés par les autres habitants-es.

Nous notons que globalement, la participation des habitants de Tissatoit est très bonne, avec une poignée de personnes très moteurs dans les projets et la vie de la maison.

PROJECTIONS 2024 :

A LA MIG (EVS)

- Des cafés vont être organisés afin de rompre l'isolement des personnes, de permettre les rencontres, de susciter des actions avec les habitants-es de la MIG et du quartier. Ils vont se décomposer ainsi : les mardis Kwas (9h00/10h00) pour les habitants-es de la MIG, en début de matinée, à la salle EVS, avec l'animatrice de vie sociale. Ceci va permettre de rythmer les journées de certains-es, en particulier les séniors, de créer du lien entre habitants de Tissatoit, de discuter du quotidien, de projets...
- Le p'tit café du samedi (9h00/11h30): il s'adresse à tous les habitants du quartier et de Tissatoit, il permet de réunir des personnes de tout horizon, de lutter contre l'isolement, de croiser les générations. Ce p'tit café s'ouvre aux abonnés de la bibliothèque permettant les rencontres avec les utilisateurs du compost et d'autres habitants ayant envie d'un moment de partage et de convivialité avec toutes générations.
- Dans l'idée du café des parents (à destination des mamans monoparentales) créneau et jour non défini, (faire sondage), à discuter avec la coordinatrice de la micro crèche « Les Berlingots ». Ce sera un espace où les mamans pourront déposer leur quotidien avec leur(s) enfant(s), leurs interrogations, leurs difficultés... Elles pourront s'appuyer sur les mamans

présentes et les professionnels (animatrice de vie sociale et EJE de la crèche) et créer du lien entre elles.

30 ANS D'HH :

Dans le cadre des 30 ans d'Habitat et Humanisme, des bénévoles se sont mobilisés sur l'organisation de cet évènement, le 31 mai. Des activités telles chorale HH, dessines la maison de tes rêves, la fresque sont proposées aux habitants des différentes résidences sociales intergénérationnelles et aux locataires du diffus. Ces activités s'ajoutent au programme d'activités proposées aux habitants-es de la MIG. Elles démarrent toutes en 2024. L'animatrice fait le lien.

DATES A RETENIR :

- Le 13 avril 2024 un évènement festif est envisagé pour les 2 ans de la mise en place du compost à Tissatoit.
- Le 19 juin, fête de la musique avec l'association Le Rossignol.
- Le 30 novembre, un marché des créateurs est en projet. Création d'un collectif marché des créateurs (habitants-es et bénévoles)
- Des actions ponctuelles avec les Berlingots vont s'organiser selon les fêtes calendaires (mardi gras, carnaval, saint-Patrick, chasse aux œufs, plantation jardin, sorties printanières balades et/ou pique-nique)

TOUT A CONSTRUIRE :

Par ailleurs, en rapport au résultat du diagnostic 2023, un atelier gym douce/yoga va se mettre en place quand l'animateur-riche sera trouvé(e). C'est une demande d'habitants de Tissatoit et du quartier. Elargir les thèmes des soirées : jeux, karaoké, séance cinéma.

Organiser un temps uniquement avec les jeunes de la MIG est prévu afin de cibler leurs besoins car ce sont les moins participatifs.

Le projet bien-être « [un temps pour soi](#) » suite à un appel à projet, est en construction depuis décembre 2023 et s'adressera aux habitants de la MIG et du diffus.

POUVOIR D'AGIR DES HABITANTS :

Un groupe d'habitantes (4 personnes) souhaite monter un **projet vacances à la mer**. Pour ce faire, il va organiser une vente de leurs fabrications aux habitants du quartier. Les bénéfices serviront à financer leur projet.

Une habitante souhaite organiser des cours de fitness dans un cadre privé pour les mamans solos de Tissatoit.

Un habitant émet le souhait de mettre en place des animations autour de l'art (dessin, photo, écriture...) sous forme de concours pour les habitants de la MIG et du quartier, un lot à la clé en lien au thème.

Des actions sont à penser et à coconstruire avec les partenaires du territoire tels que le centre socio culturel des Hauts Pavés/Saint-Félix (Espace d'animation le Martray), le secours catholique de proximité.

Des présentations sur des actions de partenaires telles que : PINS (Point infos Solidaires) avec le CCAS de Nantes, Marraine et Vous (Association Marthe et Marie), Armoire pédagogique (CLCV = Consommation Logement et Cadre de Vie), Cocotte solidaire sont au programme.

Une visite de l'éco appart est organisée courant février/mars entre la référente santé solidarités du quartier cœur de ville, deux bénévoles et habitants-es de Tissatoit.

ZOOM sur... Louise, maman de Tissatoit

« J'ai rejoint la maison Tissatoit en novembre 2023 avec mon petit garçon, je venais d'une colocation avec des mamans isolées et je ne me voyais pas me retrouver seule dans un logement. J'ai entendu parler d'Habitat et Humanisme à travers le Festival Printemps des Fragilités à Nantes. Et je me suis tout de suite dit que c'était l'endroit idéal pour nous. J'aime le concept intergénérationnel de cette association qui m'apporte beaucoup de soutien dans tous les domaines de ma vie pro et perso. Là-bas, j'ai fait des rencontres de d'autres mamans solos. Je suis également la référente habitante de Tissatoit. J'aime aussi la salle EVS qui permet de réunir les habitants autour d'activités. »



6.1.3 La micro-crèche Les Berlingots

6.1.3.1 Présentation

La micro-crèche les Berlingots est une structure d'accueil collectif de 10 places, pour les jeunes enfants de 0 à 4 ans et réglementé par la loi d'accueil du jeune enfant. Elle est gérée par Habitat et Humanisme (HH44) et se situe au sein de la maison intergénérationnelle « TISSATOIT », ouverte en 2013. Le projet d'accueil s'appuie particulièrement sur le soutien à la parentalité, la mixité sociale et une pédagogie inspirée de la motricité libre, l'autonomie et de la gestion des émotions...

- Prestations d'accueil

La micro-crèche est ouverte du lundi au vendredi de 8h à 18h et propose 3 types d'accueil :

- L'accueil régulier : assuré de manière régulière toute l'année par un contrat entre la famille et HH.
- L'accueil occasionnel : à l'heure, à la demi-journée ou à la journée de façon ponctuelle en fonction des places disponibles.
- L'accueil d'urgence : Pour un mois renouvelable une fois, il répond à une modification soudaine de l'organisation de la famille.

- Public accueilli

- 7 places sont réservés aux enfants des salariés d'une entreprise du quartier : la CARSAT, nous répondons aux besoins de garde des familles d'exercer leurs activités professionnelles.
- 3 berceaux sont dédiés à une garde occasionnelle ou régulière. L'attribution des places passe par le portail de demandes de la ville de Nantes.

Les **familles monoparentales** ou non, hébergées à la maison intergénérationnelle attenante, ou logées dans des appartements nantais gérés par l'association restent **prioritaires**. Cet accueil contribue à une meilleure insertion sociale et professionnelle, un accès à une formation professionnelle, un retour et maintien de l'emploi, à la préparation du permis de conduire ou simplement pour un moment de répit.

- Quelques chiffres pour 2023

Durant l'année 2023, nous avons ouvert 219 jours. 23 enfants ont été accueillis sur l'année. La répartition se définit comme suit :

- 10 enfants familles de la CARSAT, les enfants étaient en contrat d'accueil régulier
- 9 enfants HH ont bénéficiés de nos services : 4 accueils occasionnels et 5 accueils réguliers.
- 4 enfants du quartier en accueil occasionnel.

Nous avons accueilli 11 familles en parcours d'insertion sociale ou professionnelle, 7 familles monoparentales.

- *Tarifs horaires*

10 familles payent < d'1€/heure de garde

2 familles payent entre 1 et 1.50€/heure de garde

11 familles payent > 1.5€/heure de garde

- *Occupation*

*Total d'heures réalisées sur la micro-crèche :
16691 h*

- La CARSAT : 59% des heures réalisées (61% en 2022)

- Habitat Humanisme : 32.5% des heures réalisées (26% en 2022)

- Familles extérieures : 8.5% des heures réalisées (13 % en 2022)

Pour l'année 2023, on remarque une augmentation de 6.5 de fréquentation des enfants accueilli par HH44. Plus d'enfants en bas âge sont habitants à Tissatoit, une meilleure concertation avec les travailleurs sociaux, et des mamans en activité favorisent cet élan.

6.1.3.2 Un projet pédagogique

L'équipe de professionnelles est en continuelle réflexion afin d'améliorer l'accueil de l'enfant au quotidien. Une réunion par mois permet d'ajuster les pratiques, d'échanger sur les enfants accueillis et de réfléchir à de nouveaux projets. Plusieurs outils tels que l'aménagement de la crèche, l'observation au quotidien, la mise en place de divers ateliers, répondent au plus près aux besoins de l'enfant en matière d'éveil. La crèche est aménagée en différents espaces où l'enfant peut aller et venir suivant ses envies.

6.1.3.3 Le soutien à la parentalité

Les familles vulnérables peuvent arrivées par différents canaux :

- Les travailleurs sociaux d'habitat et Humanisme
- L'animatrice de l'espace de vie sociale de la maison intergénérationnelle
- Le pôle médical de la ville de Nantes.

L'accompagnement à la parentalité est une grande préoccupation de l'équipe éducative. Chaque jour, les professionnelles de la crèche prennent le temps pour une écoute bienveillante de chaque parent. Elles ont à cœur de valoriser leur rôle parental. Nous accueillons des enfants de divers horizons et pour certaines familles, très isolées, la crèche est un lieu de vie repère et sécurisant. Les professionnelles ont parfois un rôle de préventif.

6.1.3.4 Evènements 2023

Nous organisons des temps forts et des projets communs entre la maison intergénérationnelle et la micro-crèche.

Le thème de l'année est « le corps accord »

Des ateliers motricité « autour du cirque » de janvier à avril, puis depuis octobre des ateliers « bougeotte » sont proposés aux enfants le jeudi matin, grâce aux compétences de l'animatrice sociale de TISSATOIT, nous travaillons sur l'équilibre, la motricité globale et l'attention des tous petits.

Nous avons mis en place 3 ateliers musicaux avec l'association le Rossignol, qui propose une découverte de la musique des chants et des instruments aux tout petits à la crèche avec une présentation aux parents en juin.

Grace à une bénévole nous avons pu mettre en place des sorties régulières au Parc de Procé. Nous avons fait 2 pique-niques accompagné de maman.

Des temps d'échanges entre la crèche et les habitants de Tissatoit ont été organisé à travers des goûters festifs à Halloween et à Noël.

Nous avons fait une sortie à la librairie avec 3 parents, les livres achetés vont permettre de mettre en place un temps lecture parents/ enfants et une possibilité d'emprunt de livre adapté au jeune enfant.

Nous avons à cœur d'embellir notre environnement en plantant des fleurs et des légumes dans notre jardin.



6.1.3.5 Partenaires

Nous sommes liés par convention à la CAF, la ville de Nantes et la CARSAT qui sont nos partenaires financiers et garantissent un accueil de qualité.

Nous sommes en lien avec un réseau d'accompagnement à la parentalité, les puéricultrices de PMI, le pôle médical de la ville de Nantes, l'Aide Sociale à l'enfance, le service de la protection de l'enfance... Un contact avec ces partenaires permet un travail plus étroit avec les familles en difficulté. La prise en charge des familles hébergées par HH se fait également via l'accompagnement des bénévoles de l'association.

6.1.3.6 Ressources Humaines

Composition de l'équipe : 4 personnes effectuent un roulement pour une présence optimale auprès des enfants :

- Une éducatrice-responsable technique : 1 ETP dont 10h de détachement administratif
- Une auxiliaire de Puériculture 1 ETP depuis juin
- Un agent Petite enfance diplômé d'un master petite enfance à l'étranger : 0.8 ETP
- Un agent Petite enfance diplômé du CAP Petite enfance : 0.7 ETP

Mouvement de personnel en 2023 : Une auxiliaire petite enfance en congés maternité a quitté son poste en mai, remplacée par une auxiliaire de puériculture à temps plein depuis juin.

Nous soutenons la formation de jeunes professionnels par l'embauche d'un apprenti qui prépare le CAP Accompagnement Educatif Petite Enfance avec les CEMEA.

6.1.3.7 Formations

- Une journée pédagogique le 19 décembre pour l'ensemble de l'équipe nous avons travaillé sur la mise à jour de notre projet pédagogique.
- 5 séances de 2 heures d'analyse de la pratique avec une psychologue.
- La responsable technique a bénéficié d'une formation de 5 jours sur le management d'une équipe petite enfance avec le centre de formation ARIFTS de Rezé.

6.2 • La MIG Saint-Augustin

6.2.1 Une première année de vie complète

Après son ouverture au printemps 2022, la maison intergénérationnelle Saint-Augustin a trouvé son rythme de croisière en 2023, année pendant laquelle l'occupation des logements a été globalement satisfaisante, et la vie collective riche.

Statistiques

En 2023, 56 ménages ont vécu à la MIG St Augustin. Il y a eu 4 départs et 4 entrées. Les ménages ayant quitté St Augustin sont 4 personnes seules, qui sont restées en moyenne 12 mois (entre 7 et 16 mois). Au 31/12/2023, il y a 2 logements vacants, qui nécessitent des travaux dont les devis sont en attente de signature à la Foncière.

En 2023, 67 personnes ont été logées à la MIG : 15 étudiants (10 logements, 4 changements à la rentrée de septembre et 1 au 2/11), 8 jeunes actifs (en contrats de sous-location), 3 mères seules avec leurs enfants (4 en tout) dont 2 en sous-location et 1 en location pérenne, 3 personnes en situation de handicap, 34 seniors. Trois seniors sont décédés en 2023. Une jeune active est partie pour suivre un cursus Erasmus au Danemark.

Le bénévolat des étudiants est plus encadré que la première année, il y a donc plus d'activités collectives animées par eux, et plus de soutien régulier auprès des seniors et des personnes en situation de handicap.

En 2023, nous avons 7 bénévoles d'accompagnement dédiées à la MIG, et 2 autres bénévoles interviennent sur des ateliers de conversation en français ouverts à un public extérieur à Habitat & Humanisme. Nous avons également 3 bénévoles bricoleurs actifs. Nous avons accueilli un stagiaire en observation pendant 10 jours.

Il y a toujours une animatrice de vie sociale au sein de la MIG, pour 1 ETP.

6.2.2 Les activités en 2023

Le nombre de participants concerne seulement la MIG, pas la pension de famille qui partage les mêmes locaux et les animations.

HI = personnes relevant de l'Habitat Inclusif

Activités régulières (le plus souvent hebdomadaires)

Ateliers couture et patronage

Les participantes apprennent à lire et préparer un patron choisi avec le bénévole, et réalisent différentes pièces pour elles : veste, trousse...

En moyenne, 3 participantes, dont 1 HI



Atelier tricot

Animé par une bénévole, il rassemble les tricoteuses mais aussi d'autres personnes qui viennent juste profiter de l'ambiance de ce groupe dynamique.

En moyenne, 7 participants, dont 2 HI

Ateliers cuisine et repas partagés

Les habitants se partagent les tâches pour mener à bien la préparation d'une ou plusieurs recettes, animées par un bénévole ou la salariée.

Un double objectif : **tisser des liens sociaux et aborder la nutrition.**

En moyenne, 8 participants, dont 2 HI



Ateliers numériques

Ils sont animés par des services civiques d'Harmonie mutuelle. Les participants viennent apprendre à se servir de leur ordinateur, tablette ou smartphone. Ces ateliers permettent de lutter contre l'illectronisme des seniors et des personnes en situation de handicap, et de les maintenir autonomes dans leurs démarches.



En moyenne, 3 personnes, dont 2 HI

Ciné-club

La bénévole cinéphile propose différents films et le groupe choisit ensemble. De riches discussions s'engagent autour du cinéma. Cette animation, axée principalement sur des films anciens, permet d'activer la mémoire autour des souvenirs cinématographiques des participants.



En moyenne, 5 personnes, dont 3 HI

Club-lecture

Une locataire senior a remplacé la bénévole qui s'en occupait, Blandine, à l'animation de ce club qui se réunit une fois par mois. Les participants discutent des livres qu'ils ont lus, des auteurs qu'ils apprécient, des prix littéraires... Cette animation promeut l'accès à tous à la culture littéraire, et favorise les liens sociaux.

En moyenne, 5 personnes, dont 1 HI

Gym douce et danse hip-hop adaptée

En alternance un vendredi sur deux, Veronic, locataire, et Simon, professeur de danse et éducateur spécialisé, animent un cours de gymnastique douce et de hip-hop adapté.



Ces deux activités **entretiennent la forme physique et la bonne humeur**, deux ingrédients essentiels à la prévention de la perte d'autonomie.

Pour les personnes âgées comme pour la jeune qui participe à la danse, le rapport avec le corps est travaillé, et l'estime de soi également.

En moyenne, 4 participants, dont 0 HI.

Jeux divers

En après-midi ou en soirée, les habitants, lors de temps de jeux animés par la salariée ou les jeunes bénévoles de la résidence, partagent une partie de tarot, de Monopoly, de Scrabble, ou s'initient à de nouveaux jeux comme Unlock (escape game), ou des blind-tests en équipes intergénérationnelles. Le jeu permet avant tout de créer ou entretenir des liens sociaux, et, bien que le jeu doive être dégage de tout objectif a priori, il est toutefois reconnu qu'il entretient les capacités cognitives.



En moyenne, 3 participants, dont 1 HI

Grâce à l'adhésion de la résidence au relais Carte Blanche médiation, les habitants ont pu assister gratuitement ou à tarif très réduit à de nombreux événements : concerts classiques, concerts de musique moderne, danse, théâtre, match de coupe du monde de rugby, visite guidée de l'exposition « Hypersensibles » au musée d'Arts de Nantes, de l'opéra Graslin, séances de cinéma.



Animations ponctuelles / événements

Quelques événements marquants de 2023 : Fresque du Climat, formation aux bons gestes en cas d'incendie par le SDIS, journée à Planète Sauvage, co-organisation de la première fête des voisins, concert à la résidence d'un duo guitaristes/chanteur-euse-s pour la fête

de la musique, visite de la maison du Lac de Grand-Lieu, journée au Festival photographique de La Gacilly (56), résidence de la compagnie Satin Rose en juillet dans le cadre des Ateliers Médicis, réalisation d'une fresque dans la salle commune avec l'artiste Ador, complétée d'une visite guidée du street-art dans Nantes, parcours d'art-thérapie en 9 après-midis de septembre-octobre (dont rencontre avec l'athlète paralympique Ronan Pallier), création d'un reportage sur les véhicules à hydrogène dans le cadre de la Fabrique du Futur, complété par une animation scientifique par un chercheur de l'Institut des Matériaux de Nantes, l'heure solidaire avec l'actrice Lucie Lucas, concert de Juliette Meyer à la résidence (en partenariat avec la salle de concert Pannonica, suivi d'un repas partagé avec l'artiste).



Fresque du climat



Planète Sauvage



Fête des voisins



Concert du 28 juin



Grand-Lieu



Résidence de la C^{ie} Satin Rose



Fresque dans la salle commune, et balade guidée sur le street-art.





Rencontre avec Lucie Lucas



Concert de Juliette Meyer

Organisation de deux « PINS » (Point Information Nantes Solidaire) par le CCAS à la résidence, présentation à la résidence du CLIC, de l'ORPAN, de l'association Old'Up.

Début de la prospection pour trouver un lieu où créer/participer à un potager, en partenariat avec la direction de quartier Hauts Pavés St Félix, puis début du travail sur le projet avec l'association Club-house, avec qui les habitants vont partager le potager (dans le square Marion Cahour).

Création d'un partenariat avec l'association JALMALV (Jusqu'À La Mort Accompagner La Vie), qui a animé trois groupes deuil à la résidence en 2023.

La résidence a également accueilli 12 séances de sophrologie, qui ont bénéficié à 11 résidents et locataires HH.

L'adhésion aux activités

Sur l'ensemble des 65 locataires ayant occupé un logement en 2023, seuls 6 ne participent à aucun temps collectif, et parmi ces 6 personnes, une seule n'a aucun contact avec l'animatrice. Cette dernière fait partie du public HI. Les cinq autres n'en font pas partie (3 membres de 2 familles, et 2 seniors non HI), mais ont des contacts avec l'animatrice et/ou des bénévoles.

Différentes raisons expliquent ces non-participations :

- Pour les familles : manque de temps et d'adhésion au projet
- Pour les seniors : raisons de santé

7 LES RESIDENCES SOCIALES

7.1 Key baco

7.1.1 La fusion absorption au 01/01/2023

Créée et accompagnée par l'association Habitat Associatif Jeunes Inter Réseaux (H.A.J.I.R), dissoute au 31 décembre 2022, la résidence Keybaco rejoint en 2023 Habitat et Humanisme 44. Depuis l'ouverture de la résidence en 2018, entre les deux associations, des liens concrets sont établis, via des temps d'analyse de la pratique, des formations communes, des bénévoles et des professionnels intervenants ici et là. 2023 demande toutefois à l'équipe de Keybaco l'appropriation d'outils, de pratiques inscrites à Habitat et Humanisme. Nous rencontrons plus régulièrement nos collègues, échangeons sur nos quotidiens, dans les structures collectives notamment (maison intergénérationnelle, pensions de famille, résidence sociale Saint-Rogatien). Des ponts se créent parfois via des actions transversales (ateliers, réunions, évènements).

Désormais, Keybaco a une direction, au siège de l'association. La responsable de l'accompagnement, cadre de la structure, poursuit son intervention hebdomadaire à la résidence, en soutien régulier notamment sur les attributions de logement et l'accompagnement. L'équipe se compose d'une animatrice de vie sociale (30 heures/semaine), de la responsable de Keybaco (1 ETP), d'une agent d'entretien (10h/semaine) et d'un assistant de gestion à Keybaco (10h/semaine), par ailleurs comptable à HH. La responsable, de formation éducatrice spécialisée, accompagne plus individuellement les résidents. L'animatrice de vie sociale, titulaire d'un DEJEPS, intervient plus particulièrement sur le collectif, mais le travail se réalise aussi tout en complémentarité.

7.1.2 Fonctionnement et organisation

Key Baco dispose de 46 logements, 19 T1, 18 T1', 8 T1 bis et un T2.

Les contrats de bail sont temporaires pour les jeunes célibataires et les familles monoparentales, d'un mois renouvelable jusqu'à deux ans maximum. Les seniors, eux, peuvent rester tant qu'ils sont autonomes. La visée intergénérationnelle est présente : 37 logements sont attribués à des jeunes âgés de 18 à 30 ans, 5 appartements sont proposés à des jeunes mamans avec un enfant de moins de trois ans et 4 autres sont destinés à 5 seniors. (Le T2 est ainsi prévu pour un couple mais nous n'y accueillons en 2023 que des célibataires)

Il s'agit d'héberger des publics très différents, de les accompagner, les faire se rencontrer. Keybaco est aussi souvent un tremplin vers un nouveau logement, travail, activité, situation.

Les surfaces des logements sont les suivantes : T1 : jusqu'à 18 m² - T1' : entre 18 et 27 m² - T1bis : entre 27 et 36 m² - T2 : + de 36 m². L'APL pour les occupants avec de faibles ressources couvre jusqu'à 90% de la redevance (Celle-ci s'élève à 359€ /mois pour les T1, 478€ pour les T1', 526€ pour les T1bis et 545€ pour le T2).

L'association Habitat et Humanisme est locataire gestionnaire du bâtiment dont le propriétaire est le groupe coopératif Gambetta. Pour entrer à Key Baco, il est possible seul(e) ou aidé(e) d'un référent social de remplir un formulaire de demande d'hébergement. L'accueil d'Habitat et Humanisme reçoit certaines des demandes et en réunion hebdomadaire, nous faisons le point sur toutes les candidatures, veillant à apporter une réponse à chacun.

En 2023, nous avons reçu **165 candidatures** (contre 121 en 2022). Nous avons accueilli **33 résidents** en 2023 (11 hommes et 22 femmes). Enfin, nous avons une **occupation** des logements plutôt forte : **95% globalement**. Et par typologie de logement : 95% sur le T2 (appartement senior), 83% sur les T1 bis (familles monoparentales et seniors), 95% sur les T1' et 99% sur les T1 destinés aux jeunes célibataires.

La durée moyenne de séjour est de 17 mois.

L'équipe de Keybaco a travaillé en 2023 en collaboration, et en complémentarités comme évoqué au préalable : la responsable de résidence, plutôt sur l'accompagnement individuel des résidents, et l'animatrice de vie sociale en lien étroit avec chacun et animant différents ateliers et temps collectifs. L'agent d'entretien permet que ce lieu de vie et de travail reste propre au quotidien. Le comptable de l'association, intervient régulièrement également pour aider à la gestion de l'établissement.

Quatre des bénévoles historiques de l'association (notamment liés à la Maison des Adolescents, à L'espace Barbara du CHU de Nantes, ou à l'association Abela) maintiennent leur investissement sur l'accompagnement de notre activité tout en étant membres d'HH44. En complément, un bénévole

maintenance intervient très régulièrement (sur la rénovation, le bricolage et l'entretien des logements) ainsi qu'un bénévole informatique.

Nous constatons que très majoritairement, nos résidents adhèrent à l'accompagnement qui leur est proposé en étant présents et actifs lors des rendez-vous fixés. Tous les résidents nous permettent en 2023 de travailler en partenariat si nécessaire. En revanche, nous pointons en 2023 la fréquente difficulté de jeunes et seniors à entamer seul-e-s des démarches administratives (ceci étant parfois dû à des barrières de la langue, ou des difficultés de compréhension). Leur participation n'est pas aisément active dans ces démarches et nous les accompagnons parfois en faisant avec eux et/ou en les réorientant (vers les EDS, France services notamment).

7.1.3 Chiffres clés

En 2023, nous avons accompagné 77 résidents (29 femmes et 48 hommes précisément)

La majeure partie des jeunes et seniors arrivés à Keybaco ont été hébergés auparavant, souvent chez de la famille ou des amis. La résidence marque un pas vers une plus grande autonomie, parfois leur premier logement seul-e-s.

Certains jeunes arrivent de logements temporaires (ALT) ou d'associations d'hébergement provisoires (telle l'association Marthe et Marie pour certaines familles monoparentales).

Situation de ceux qui sont sortis de KB en 2023 :

Il y a eu en 2023, 35 sortants : toutes les familles monoparentales, mais aussi une sénior et certains de nos jeunes (7 au total) ont pu en 2023 accéder au sortir de la résidence à un logement public type HLM (souvent suite à un contingentement ou un DALO). D'autres arrivent à accéder à un logement en location dans le privé (5 d'entre eux). Enfin, d'autres retournent en famille temporairement, ou vont habiter en couple ou en colocation (8).

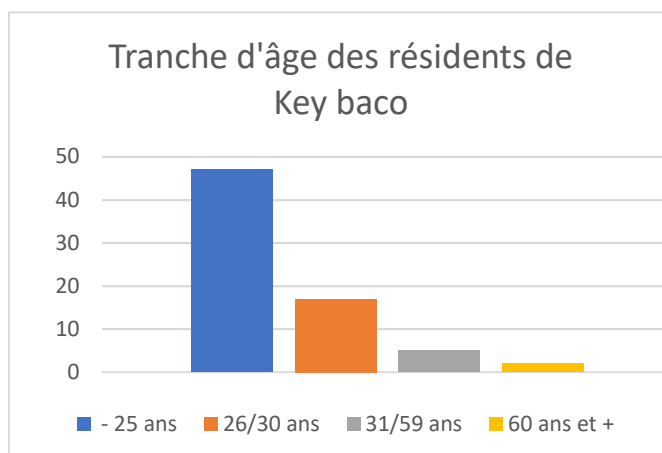
En 2023, nous constatons de façon forte que des jeunes rajoutent du temporaire au temporaire, en allant vers des Foyers de Jeunes Travailleurs (7 des sortants) ou vers une résidence sociale similaire à Keybaco (2).

Un jeune est parti à la cloche de bois, sans prévenir, ni laisser d'adresse sur son cheminement.

Les personnes accompagnées en 2023

Nous accueillons à keybaco une très grande majorité de jeunes âgés de 18 à 25 ans, avec une proportion inférieure de 26-30 ans.

Quelques jeunes arrivent avant leurs trente ans et de ce fait repartent après âgés entre 31 et 59 ans. Nous avons aussi dans l'un de nos appartements initialement destinés à un senior, un cinquantenaire célibataire adhérent à l'individuel comme au projet collectif de la structure.



2023 a notamment marqué beaucoup de turn-over dans les entrées et sorties des familles monoparentales, des mamans avec enfants de moins de 3 ans. L'une d'entre elles a fait un séjour court de 3 mois, car une proposition HLM lui a très rapidement été faite.

La dynamique entre les mamans a été fluctuante durant l'année. C'est toujours un axe de travail à Keybaco, car quand elle fonctionne, des liens forts se créent autours des enfants présents et des solidarités, de l'entraide peut se développer entre générations.

Nous accueillons en 2023 une proportion plus grande de femmes (jeunes, mamans ou séniors) : elles candidatent plus que les hommes et adhèrent de façon plus manifeste au collectif, généralement.

Les ressources

Nous accueillons en 2023, une grande majorité de jeunes actifs (en contrat cdi, cdd ou en alternance ou en apprentissage). Keybaco est également pour certains le temps d'une formation qualifiante (souvent rémunérée par la région)

La majorité des jeunes mamans est au RSA. La majorité des jeunes suivis parallèlement par l'espace Barbara (antenne du CHU de Nantes) bénéficie de l'AAH.

Globalement, la situation s'améliore entre le moment d'entrée et le départ de Keybaco. Des apprentis ou alternants sont embauchés avec un contrat de travail classique, plus rémunérateur.

D'autres jeunes avec des problématiques lourdes de santé notamment (2, plus minoritaires) perçoivent désormais l'AAH et adhèrent à processus de soin et d'accompagnement adapté.

Enfin, certains jeunes restent par ailleurs accompagnés de façon proche et régulière par la mission locale (et notamment par le Contrat d'Engagement Jeune ou le revenu jeune)

Nous notons, qu'aucun de nos résidents ne bénéficie d'une tutelle ou curatelle durant l'année.

Si la durée moyenne de parcours à Keybaco s'élève à 17 mois, nous pouvons accueillir des résidents sur des durées plus courtes, pour un stage par exemple.

Nous rencontrons tout au long de l'année des candidats et proposons rapidement une attribution en cas de départ. Ainsi, pour les T1, le taux d'occupation s'élève à 99%.

Globalement, le taux d'occupation avoisine en 2023, 95%, du fait notamment d'un temps de vacances de 4 mois d'un logement T1 bis destinée à une famille monoparentale. En effet, malgré le travail de partenariat (avec Marthe et Marie, les EDS, le service maternité des CHU), il a été long de trouver une jeune résidente maman ou un papa adhérent à la fois à l'accompagnement individuel et collectif proposé par notre structure et faisant sa spécificité.

Un T1' est également resté vacant 7 mois à la suite d'un dégât des eaux, dû à des infiltrations importantes. Dans ce cas, en lien avec le propriétaire Gambetta, une assurance dommage ouvrage a traité via une entreprise extérieure ce problème en façade et l'intérieur du logement a été rénové complètement.

Parfois, nous organisons également entre un départ et une arrivée des travaux de réfection (embellissement, peinture notamment), réalisés par le bénévole maintenance de la structure.

Problématique des ménages accompagnés à KB

La résidence Keybaco a la chance d'être un microcosme du monde avec des résidents aux origines et parcours des plus diversifiés. Huit studios sont réservés à des jeunes (souffrant d'addictions alimentaires ou aux jeux vidéos) suivis par l'espace Barbara (antenne du CHU de Nantes) et l'équipe de Keybaco, de soins et le ou la jeune avancent pour soutenir le ou la résidente.

Nombre de nos jeunes sont assez isolés. D'autres ont des difficultés d'aller vers l'emploi, la formation en raison de la barrière de la langue.

Nous travaillons en lien avec la mission locale et cap jeunes notamment autour de problématiques de santé, d'emploi repérées chez les jeunes célibataires.

Concernant les familles monoparentales, nous avons cette année dû entrer en relation avec le centre de la parentalité du CHU de saint jacques pour mieux accompagner la relation mère – enfant de familles en difficultés, avec des carences observées (éducatives, alimentaires notamment). Nous envisageons par ailleurs d'aller plus loin encore, dans le lien établi en 23 avec la crèche tom pouce pour envisager un accueil régulier des bébés accueillis à Keybaco.

En résumé **les 3 problématiques les plus rencontrées** sont l'isolement, la santé et la précarité financière.

1) **L'isolement** : Depuis l'ouverture de la résidence et les périodes de confinement dues au Covid, nous constatons une nette augmentation de la souffrance psychique chez nos publics jeunes qui se replie souvent dans leur logement, avec pas ou peu de contacts directs vers l'extérieur. De ce fait, nous orientons vers des lieux d'écoute et de soutien psychologiques souvent débordés.

2) **La santé** : De même, l'accès aux soins de santé plus globalement n'est pas évident pour nos publics en mal de trouver un médecin traitant. Certains mettent de côté des problèmes importants et ne sont pas pris en charge globalement. Aussi, nous invitons certains à faire un bilan global à la CPAM.

3) **La précarité financière** : Nous accompagnons des jeunes travaillant souvent à temps partiel. D'autres bénéficient du contrat d'engagement jeune ou du RSA à hauteur de 500€ /mois. L'inflation ne les aide pas. Nous constatons ainsi que le faible budget engendre de fortes restrictions pour des jeunes, ayant peine à s'acheter à manger, freinant toutes les dépenses possibles. Le paiement mensuel du résiduel de redevance n'est plus possible pour certains. De ce fait, en 2023, nous avons effectué nos premières demandes de FSL maintien pour des résidents ayant cumulé dettes puis reprises de paiement de la redevance.

L'accompagnement au quotidien :

Tout au long de l'année, à Key Baco, un suivi individuel est proposé. Avec ou sans rendez-vous, nous veillons à soutenir chacun(e) au quotidien en fonction de ses besoins et ses demandes.

Accueillir chaque résident fait partie intégrante de la mission de notre équipe : Nous veillons à faciliter les démarches quelles qu'elles soient. Si un(e) résident(e) se sent empêché(e), nous pouvons l'accompagner physiquement en rendez-vous. Nous visons à rendre plus simple le quotidien en accompagnant dans les démarches d'insertion. Souvent, **des points étapes mensuels** peuvent formaliser le suivi individualisé. Ils sont menés en tandem par notre petite équipe.

Les accompagnements individuels parfois soutenus ont un contenu des plus variés. Ils vont de l'aide administrative à l'aide sur la recherche d'emploi. L'accompagnement se fait en fonction des besoins des jeunes sur **différents thèmes : logement, santé, emploi, loisirs**. Ainsi, l'aide proposée peut être effectuée pour obtenir la complémentaire santé solidaire, la carte vitale. Dans d'autres cas, il s'agit d'une aide pour rédiger leur lettre de motivation, modifier un CV. Un temps important est consacré à l'aide au remplissage des dossiers CAF, et au suivi de l'APL pour chacun des résidents. La demande de pièces justificatives non considérées ou des changements de situation de certains jeunes ont occasionné nombre de retards de paiements, suivies souvent de régularisations. Le lien avec CAF est facilitant et étroit.

A Key Baco, nous sommes aussi **relais d'information** pour orienter vers des professionnels de santé, indiquer les commerces à proximité. Sur le plan culturel, nous invitons à demander la carte blanche (dispositif mis en place par la ville de Nantes) pour sortir au cinéma, au théâtre, à un concert ou au

musée. Le tarif est alors très réduit. L'obtention d'une aide financière importante s'avère également possible pour la pratique d'une activité sportive ou culturelle. Cultures du cœur a également permis en 2023 de remettre des invitations et de proposer divers événements culturels en accès gratuit.

Pour **l'accompagnement vers la sortie**, il s'agit par exemple d'aider à l'inscription en H.L.M., ou renouveler la demande (chaque année). Le travail consiste par ailleurs à inscrire au contingent préfectoral des résidents aux situations particulières (par exemple, une jeune ayant passé déjà deux ans en F.J.T avant Keybaco, une maman seule désirant un logement autonome). Nous constituons également des dossiers de demande vers d'autres types d'habitat jeunes (F.J.T, résidences étudiantes ou jeunes actifs) pour certains souhaitant encore évoluer dans une structure semi-collective.

En résumé, nous préparons activement et de façon régulière l'après Key Baco, en orientant les résidents vers leur futur logement : un appartement autonome, une nouvelle résidence temporaire pour jeunes actifs, un appartement thérapeutique. Les sorties sont régulières et les parcours vers le logement des plus variés.

Nous pointons ici le fait qu'une grande proportion de nos résidents cumule des freins linguistiques et d'accès à l'emploi ou à une gestion de l'administratif notamment. Certains ont en plus de très faibles ressources, avec des conséquences sur leur santé au niveau global.

Nous notons n'avoir eu en 2023 pas de problématiques de voisinage, élément important dans le vivre ensemble.

Au départ du logement, les résidents ont souvent cheminé avec moins de difficultés linguistiques ou administratives de pointées. En revanche, certaines difficultés de santé notamment psychiques (troubles liées à des addictions alimentaire, jeux vidéo, ou dépressions) caractérisent encore certains de nos jeunes à leur départ.

Au 31 décembre 2023, nous n'avons pas de jeunes célibataires ou de familles monoparentales hors délais des deux ans possibles d'hébergement. Mais nous pointons que pour nombre d'entre eux, devant partir en 2024, et actifs dans la recherche de solutions de sorties, sans difficulté particulières, autonomes, n'arrivent pas à accéder au logement public ou privé (malgré des demandes datant de plus de 2 ans en hlm, des demandes de contingentement préfectoral ou ville, des DALO, des ressources régulières). Le fait de ne pas avoir de garant physique pour des demandes dans le privé freine nombre de nos jeunes isolés. La garantie Visale ne satisfait pas toujours des propriétaires du privé exigeants.

A la fin de 2023, nous observons dans notre groupe de résidents présents qu'il y a pour nombre d'entre eux pas ou peu de difficultés majeures à notifier. Mais pour un grand nombre la question de la santé physique ou psychique est importante au quotidien.

Leurs ressources sont souvent insuffisantes (notamment pour un accès à un logement du privé), les propositions HLM (surtout pour les jeunes célibataires sont rares) et les difficultés administratives et financières courantes.

Les délais de renouvellement de titres de séjours sont parfois plus longs que prévus pour certains de nos résident-e-s, en difficultés momentanées.

Enfin, rares sont les résidents n'adhérant pas à l'accompagnement social proposé ou en difficulté majeure d'entretien du logement.

Partenariats

CAF 44 et notamment caf partenaires, La D.D.E.T.S	Passerelles Logement
Espace Barbara (CHU)	Cap Jeunes
Association Cultures du Cœur	Mission locale
Ville de Nantes (carte blanche médiation)	Decoll'ton job
Maison de Quartier Madeleine Champs de Mars	Equipe de liaison psychiatrie précarité
Association Marthe et Marie	Centre Nantais de la Parentalité
Nantes Métropole Habitat	Crèche Tom Pouce
E.D.S	Le lieu unique / La libre Usine

De façon générale, **un travail de partenariat** est mené pour accompagner au mieux chacun. Nous avons pour rappel en 2023, eu besoin d'étayage dans le domaine de la santé psychologique et/ou psychiatrique (avec la MDA, l'espace Barbara, le CMP, les Groupe d'Analyse de la pratique à Habitat et Humanisme) pour nos résidents en souffrance à ce niveau

En 2023, le lien avec des organismes ou lieux culturels (cultures du cœur, dispositif carte blanche, lieu unique, libre usine) a été régulier et a donné lieu à plusieurs sorties de groupe des plus variées.

Nous sommes par ailleurs très en lien avec l'antenne du CHU, l'espace Barbara pour nos jeunes qui y sont suivis (avec des entretiens tripartites réalisés). Le lien avec le centre de la parentalité est nouveau en 2023 du fait des besoins de nos familles parentales et étayé par la crèche tom pouce (venue à notre rencontre et ouverte à un partenariat possible). Nous sommes également dans la continuité de leurs orientations avec cap jeunes, passerelles logement, l'ATDEC (missions locales) ou encore Marthe et marie. Ainsi, nous échangeons régulièrement pour accompagner au mieux nos publics.

Evaluation du dispositif

C'est au niveau des difficultés de santé de nombre de nos résidents que nous sommes parfois les plus démunies. Ainsi, il est très difficile de trouver un médecin traitant ou un psychiatre pour nos jeunes ou mamans. Nous constatons pourtant des besoins forts.

Plus globalement, concernant le quotidien à Keybaco, les résidents toutes catégories d'âge confondus ont plutôt des retours positifs sur leur temps d'hébergement dans notre structure. Les moments collectifs sont mis en avant, et le mieux être aussi entre le moment où ils sont arrivés et celui où ils quittent notre structure.

Via le conseil de vie sociale, instance de représentation et de parole des résidents, nous constatons que globalement, les résidents pourraient encore plus être moteurs ou acteurs de propositions dans le vivre ensemble.

7.1.4 La participation des habitants

- les instances de participation

Avec une liste de résidents représentants toutes catégories confondues (jeunes, familles monoparentales et sénior), titulaires et suppléants, mais aussi avec deux bénévoles référents, ainsi

que les représentantes salariées, un groupe est convié tous les deux à trois mois à participer à notre Conseil de Vie Sociale. Nous élargissons la possibilité d'y participer aux résidents non représentant intéressés. C'est l'occasion d'évoquer le quotidien, les constats, les envies, les projets à venir. C'est également une instance de parole et de débats. En 2023, une jeune résidente, présidente du CVS anime souvent ce temps d'échange, avec investissement et jeux brise-glace.

- leur participation aux actions HH44

Quand des actions sont initiés par d'autres résidences collectives, nous affichons et convions nos résidents à y participer. Ainsi, en 2023, certains résidents ont pu participer au cours de conversation en français ou à l'atelier sophrologie à la résidence saint augustin. Des mamans ont également participé à des ateliers shiatsu, massage ou musique à la résidence Tissatoit.

Lors d'évènements (heure solidaire ou concert), certains résidents vont seuls ou accompagnés de l'animatrice sur les lieux d'accueil de l'association.

7.1.5 Les activités 2023

Durant l'année, seuls 8 jeunes ne participent jamais aux activités proposées sur le collectif quelles qu'elles soient.

▪ **Les repas du mercredi :**

C'est un temps fort de la semaine. Il est organisé chaque mercredi, à 19h. La soirée se prolonge jusqu'à 22h, la responsable restant jusqu'à 21h, l'animatrice de vie sociale jusqu'à 22h. A tour de rôle un-e résident-e se propose pour la préparation du repas, nous leur donnons un budget de 50€ pour faire les courses. Régulièrement nous fêtons les anniversaires des enfants ou des seniors sur ces repas du mercredi.

En 2023, **45 repas ont été organisés de janvier à décembre**. Ils regroupent en moyenne de 10 à 12 résidents. 41 jeunes différents ont participé au moins une fois, 2 seniors, 4 mamans, 4 enfants. Globalement nous constatons une bonne participation sur ces temps du mercredi. Pour un certain nombre de nos résidents, en difficulté financière, ceux-ci représentent LE vrai repas de la semaine.

Nombre de repas (en part de repas) : 370 pour les jeunes, 47 pour les seniors, 88 pour les mamans, 88 pour les enfants.

Ici, les 80 ans d'Anne-Marie, la doyenne de la résidence, qui a rassemblé 30 personnes sur le repas.



La présence des bébés et de leurs mamans est un vrai plus.

Leur participation aux repas est très appréciée de tous.



▪ *Les soirées du vendredi*

L'animatrice de vie sociale étant en temps partiel thérapeutique jusqu'en juillet 2023, il n'y a eu que 12 soirées organisées, les soirées durent jusqu'à 22h. Le programme de ces soirées dépend des intérêts des résidents-es. En été des sorties peuvent être au programme, en hiver ce ceux plutôt des soirées jeux ou des soirées ciné qui sont mises en place.

En 2023, ces 12 soirées ont regroupé 38 jeunes, dont 11 jeunes différents, 1 senior, 3 mamans et 3 enfants.

▪ *Les sorties*

42 sorties ont été organisées au cours de l'année 2023. Ces sorties sont variées et ouvertes à tous : jeunes, mamans, enfants et seniors : sorties à la mer, balade en Toue de Loire durant l'évènement Débords de Loire, visites de musées et d'expositions, concerts....

Elles sont soit organisées par Key Baco, soit par Cultures du Cœur ou encore Carte Blanche.

141 jeunes ont participé à ces sorties dont 33 jeunes différents. Les seniors ont participé à 21 sorties et ont concerné 3 seniors différents. 30 sorties se sont faites avec les mamans et leurs enfants, concernant 4 mamans différentes.

4 sorties en autonomie ont été organisées par les jeunes en 2023.



Sortie au Croisic durant l'été 2023



Sortie canoé à Clisson en août 2023



Sortie dans le cadre du dispositif
« Carte Blanche » lors de Débords de
Loire en juin 2023



Pique-nique lors d'une visite du
Musée du Chronographe durant l'été
2023

▪ *Les animations en journée*

Ces temps se déclinent plutôt autour **d'activités créatives** : ateliers d'écriture, dessin, peinture. Les jeunes filles suivies en hôpital de jour à Barbara les suivent régulièrement, ainsi que quelques autres jeunes qui ne travaillent pas en journée. De temps en temps, un atelier cuisine est organisé.

Une jeune, en difficulté avec le français écrit, a sollicité l'animatrice pour mettre en place des ateliers autour de l'écrit, 9 ateliers ont eu lieu durant le dernier trimestre 2023

38 ateliers ont été mis en place en 2023, ils ont concerné 108 résidents dont 84 jeunes (5 seniors, 9 mamans). 2 résidentes ont proposé des activités en 2023 : une jeune animait des ateliers d'écriture, lorsque l'animatrice n'était pas disponible. Une maman, en apprentissage d'esthéticienne a proposé des soins sur des vendredis après-midi

Ces animations en journée ont concerné 18 jeunes différents, 2 seniors et 3 mamans.

▪ *Gestion libre de la salle*

Les résidents ont la possibilité d'utiliser la salle du rez-de-chaussée pour proposer des activités, des repas, des ateliers. Un-e résident-e responsable prend la clé et mets sous alarme lorsque l'activité prend fin. En 2023, **12 temps en autonomie** ont ainsi eu lieu. 6 résidents se sont proposés : atelier cuisine, atelier d'écriture, soirée ciné, repas.

▪ *Divers*

En dehors de ces temps organisés, les résidents-es peuvent utiliser la salle quand ils le veulent, elle est ouverte le lundi de 9h à 17h, les mardis et jeudis jusqu'à 19h, les mercredis et vendredis jusqu'à 22h. L'accueil y est assuré par la responsable et l'animatrice, nous mettons à la disposition des résidents-es, thé, café et tisanes.

❖ **Témoignages :**

Melle Z 22 ans :

« A la résidence les activités sont diversifiées, il y en a pour tous les goûts ! Les sorties de l'été 2023 m'ont permis de découvrir les environs de Nantes : Oudon, Lac de Grandlieu, Les parc de la Chantrerie, du Grand Blottereau... sans la résidence je n'aurais pas découvert ces lieux »

Melle S 26 ans :

« Être à Key Baco me permet de rencontrer d'autres personnes, de ne pas être trop isolée. J'ai pu participer à des soirées films ou jeux de société et à des ateliers d'écriture. Il y a une bonne ambiance, du partage et on rigole bien ! J'apprécie beaucoup les sorties culturelles aussi (expos, musées, spectacles...). Cela me permet de faire des choses qu'on je n'aurais pas forcément fait seule. Enfin, je sais que je peux compter sur Elise et Patricia quand j'ai un problème ou besoin d'aide. Je descends, je prends une tisane, on papote et c'est reparti pour un tour ! »

C 23 ans et E 1 an :

« Nous sommes arrivées en juin et cela nous a changé la vie à toutes les deux. Nous ne sommes jamais vraiment seules. En cas de besoin ou simplement d'envies, nous pouvons descendre pour parler ou jouer pour Elena car il y a un petit espace très sympa pour les enfants. De plus, la résidence organise de nombreuses sorties et des repas qui nous permettent de voir du monde. Je trouve que la vie à Key Baco est très enrichissante, et pleine de beaux moments. »

7.2 Résidence sociale rue Saint-Rogatien

7.2.1 Une ouverture en décembre 2023

Dans un contexte de vieillissement de la population et de crise du logement, d'inflation et de précarisation de la population, des alternatives se mettent en place pour favoriser l'autonomie de chaque personne, tout en préservant les liens sociaux entre les différentes générations – et pour les personnes âgées, en restant le plus longtemps au domicile. Au printemps 2017, le gouvernement à crée l'Observatoire de l'habitat inclusif et en 2018, la loi ELAN pour en apporter une définition concrète et favoriser le vivre ensemble

Dans ces perspectives d'habitats intergénérationnels, l'entraide, la solidarité et la transmission amènent un public d'âge et d'origine varié à se rencontrer autour d'intérêts communs et complémentaires, levier vers l'autonomie pour les uns, prévention pour les autres, dans le respect de l'intimité et de la liberté de chacun. Il s'agit aussi d'accompagner les personnes en fonction de leurs besoins vers l'insertion professionnelle et sociale.

Pour la résidence sociale intergénérationnelle de la rue Saint Rogatien à Nantes, Habitat Humanisme Loire Atlantique a convenu un accord avec les sœurs de la congrégation qui y vivaient, pour prendre en charge l'exploitation du bâtiment en le réhabilitant en logements sociaux. Le projet de la résidence a été financé par la foncière d'habitat humanisme et des donations.

Après l'ouverture, le financement reposera sur les redevances des locataires et l'aide à la vie partagée du Département dans le cadre de l'habitat inclusif. Pour cela, un poste d'animation à mi-temps sera recruté pour les personnes âgées.

Pendant 2 ans, bénévoles, salariés, professionnels ont échangé afin de réaliser ce projet qui a vu le jour après un an de chantier. Les habitants du quartier ont aussi été informés et consultés lors de réunions afin de les rassurer et de respecter leur environnement.

Le traitement des candidatures ayant commencé en amont, certains résidents ont pu se rencontrer, et choisir le mobilier auprès d'un de nos partenaires, Maison du Monde. Ce fut à la fois [une manière de les impliquer et de faciliter leur appropriation du lieu](#). Ainsi, lors de leur entrée, des liens étaient déjà tissés.

Habitat Humanisme a recruté une salariée à plein temps, responsable de la résidence sociale. En Lien avec la responsable de l'accompagnement social, les travailleurs sociaux, les partenaires, et aussi, les bénévoles, elle [coordonne et anime le quotidien](#).

7.2.2 Fonctionnement et organisation

La résidence sociale intergénérationnelle de la rue Saint Rogatien offre un cadre de vie exceptionnel, au cœur de Nantes, dans un quartier calme et agréable, en plein essor associatif ; à proximité des transports et de toutes les commodités. La résidence s'articule autour de deux bâtiments séparés par des espaces verts avec l'accès côté rue. Il y a une partie rénovée de 19 logements et une partie neuve de 10 logements, des espaces verts avec des carrés de jardinage, un local vélo.

En tant que logements conventionnés PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), la résidence s'adresse aux personnes en précarité avec les minimas sociaux. Ce sont des logements [tremplins](#) de 2 ans [pour les jeunes et les adultes](#) (un mois renouvelable tacitement pendant 2 ans) et [pérennes pour les personnes âgées](#) tant que leur situation le permet.

Dans la partie rénovée, il y a de grands espaces communs (170 m²). Une salle pour les personnes âgées, une grande salle commune d'activités, une grande cuisine. A chaque étage, des grands paliers aménagés représentent aussi des espaces de rencontre. La partie neuve a été conçue pour s'inscrire en cohérence avec le quartier et l'ancien bâtiment. Sur 2 étages, un espace semi-ouvert sert aussi de palier aménagé pour accueillir des temps de partage.

On y trouve : 6 logements T1 bis de 27 à 30 m² pour personnes âgées (65 ans et plus – redevance de 541.55€) - 7 logements type T1 ' de 24 à 27 m² pour adultes (30 à 65 ans) - redevance de 509.23€ et 16 logements type T1' de 20 à 23 m² pour jeunes (18-30 ans) – redevance de 492.01€ pour 2023. Dans cet ensemble, il y a 2 logements PMR.

La majorité des résidents ont accès aux APL et certains au FSL pour faciliter et sécuriser l'accès au logement et leur reste à vivre. L'objectif est qu'ils puissent trouver un environnement propice à la sécurité matérielle, financière, émotionnelle afin de se sentir disponible à l'élaboration d'un projet de vie. La responsable maintient donc des relations de confiance et de proximité avec les équipes de travailleurs sociaux et autres partenaires.

Aussi, Habitat et Humanisme a une culture associative bénévole. Sur Saint Rogatien, dès l'ouverture, 3 bénévoles étaient impliqués sur le terrain, et plusieurs en amont sur la gestion de projet. Sur le terrain, un est en charge de la gestion des travaux d'entretien et il aide les résidents sur des besoins plus ponctuels. Deux autres aident la responsable sur les tâches annexes à l'organisation des espaces et des activités. Ils [tissent des relations de confiance avec les résidents](#) pour être présents autrement et leurs offrir d'autres espaces de partage, de service, d'écoute. Dans cette équipe s'inscrit aussi une professionnelle du nettoyage, embauchée sur un mi-temps par le biais d'un groupement multisectoriel d'employeurs associatifs.

Il y a donc une salariée à plein temps et une équipe de bénévoles. Le tout se réajuste avec le temps et grandira au gré des évolutions et des besoins du site et de ses résidents.

17 personnes sont entrées au mois de décembre 2023. 6 personnes âgées, 2 adultes, 9 jeunes. La plupart sont autonomes dans leur accompagnement.

Si c'est plus délicat pour certains, les différents acteurs de l'accompagnement sont de bonne concertation pour mettre en place les solutions adaptées. On observe une régulation qui va dans le bon sens, avec des points étapes ou tripartites qui permettent d'être attentif aux avancées de chacun. Les résidents sont, jusqu'ici, très participatifs dans leur accompagnement et en demande de liens.

7.2.3 Chiffres clés

Dans l'ensemble, tous les résidents étaient confrontés à une urgence de logement et de besoin de trouver un endroit sûr, stable, financièrement gérable afin de pouvoir se sentir disponible à leur projet et ce, de manière constructive.

Certains résidents peuvent être concernés par deux situations, comme par exemple, être en rupture familiale et hébergé chez un tiers.

Les premiers résidents ayant intégré la résidence sociale sont les seniors, ils sont donc majoritaires en termes d'âge. Les résidents, en 2023, avaient entre 18 et 30 ans avec une majorité de – de 25 ans et uniquement 2 adultes entre 31 et 59 ans avaient intégré la résidence au 31 décembre 2023. Les 3 autres les ont rejoints en 2024. Tous les résidents sont seuls dans leur logement et il y avait plus d'hommes seuls que de femmes seules dans les effectifs 2023. La résidence n'étant pas complète, cela ne reflète pas tout à fait la réalité in fine.

Les ressources

La majorité des résidents, en 2023, étaient en activité professionnelle ou en formation. Seule une personne percevait le RSA et 2 autres l'AAH. Enfin, nos 6 seniors perçoivent une pension de retraite et cela n'évoluera pas. Les jeunes peuvent être accueillis avec comme seule ressource le Contrat d'Engagement Jeune (CEJ). Un jeune a d'ailleurs trouvé un emploi entre son entrée début décembre et le 31 décembre 2023.

Pour pouvoir sécuriser une dynamique de départ pour les résidents, la salariée et les bénévoles, nous avons privilégié des candidatures de personnes autonomes. Lorsque la résidence aura plus de passif de fonctionnement, des profils considérés plus fragiles pourront intégrer le projet. Certains résidents demandent de la vigilance quant au suivi financier, pas au point d'être sous curatelle. Un résident senior a, au contraire, vu la demande de curatelle à son sujet, être levée.

Problématique des ménages accompagnés

Dans l'ensemble, nombreux cherchaient avant tout **un espace sûr de stabilité, d'ancrage pour pouvoir avancer, construire, se projeter à nouveau**. Habitat Humanisme est attentif à ce que chacun ait un suivi social. Dans ce sens, de nombreuses difficultés en amont, sont largement atténuées une fois dans la résidence.

Les difficultés principales rencontrées par nos résidents sont, dans l'ordre : des ressources insuffisantes, l'isolement subi, des difficultés psychiques et pour certains, des difficultés de compréhension de la langue.

Le logement représente une charge matérielle et mentale très impactante. Dès que cette problématique est gérée, le reste peut se mettre en place progressivement.

Partenariats

Certains partenariats se sont mis en place naturellement, sans être formalisés. D'autres, plus encadrés ont fait l'objet d'une convention afin d'assurer un suivi social du ou de la résident-e pendant 6 mois minimum comme avec Convergence, le Département de Loire-Atlantique (pour les jeunes sortants d'ASE, Permis de Construire. Ainsi, la responsable de résidence a été en lien avec plusieurs associations s'occupant de jeunes majeurs relevant de l'ASE, le Wake up café, la Mission Locale, Atedec, les chantiers d'insertion, certains FJT.

7.2.4 La participation des habitants

A l'ouverture en décembre 2024, les résidents constituaient un petit groupe dans lequel un esprit d'équipe s'est mis en place et ont fait de nombreuses propositions.

La responsable travaille le mercredi soir. Cette soirée est l'occasion d'un temps collectif. Le premier mois, c'était un temps de réajustement, de réponses aux questions, et de développement de liens. Et c'est devenu une soirée d'animations diverses (film, sortie, jeux) autour d'un dîner préparé par un ou plusieurs résidents.

Aussi, il y aura un conseil de vie sociale chaque mois au début, et chaque trimestre ensuite. Y seront conviés tous les résidents, la salariée, le bénévole référent afin d'y élire deux représentants des résidents.

Enfin, des résidents participent déjà à certaines activités proposées pour organiser les 30 ans de HH.

7.2.5 Les activités 2023

Le mois de décembre étant le mois d'ouverture, il a surtout été le mois des ajustements. Le moment fixe depuis le début, moment convivial, est le mercredi soir. Un tiers des résidents y est présent, un autre tiers qui vient parfois et un tiers jamais. Ce tiers-là semble déjà bien impliqué à l'extérieur.

Le tiers présent s'engage dans une dynamique collective autour des valeurs HH de partage, solidarité et insertion. Les personnes âgées étant arrivées dès le début et ayant du temps, elles participent à cette cohésion de groupe.

Toutefois, de manière plus informelle, la responsable garde le lien avec chacun des résidents.

Madame RP, personne âgée célibataire

« J'ai trouvé à la résidence de la rue de Saint Rogatien ce que je cherchais : bienveillance cordiale, relations simples et amicales avec tout le monde, résidents, bénévoles, salariée. Et un cadre de vie qui me convient parfaitement, lumineux et calme. Merci. »

Madame JR., jeune

« Je suis très reconnaissante d'avoir eu l'opportunité d'arriver à Saint Rogatien. Maintenant que je suis dans un environnement sain, je me rends compte de la dureté de la vie que j'ai vécu jusqu'à présent. C'était inespéré, merci de me permettre un peu de sérénité pour mieux construire la suite. »

Madame MN., personne âgée célibataire

« Accéder à un logement dans la résidence de Saint Rogatien située en centre-ville, m'a permis d'avoir accès à tout. Surtout cela me donne une sécurité psychologique qui me rassure. Et en plus je ne suis pas isolée. »

8 AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE

L'équipe de l'AIVS a été renforcée en septembre 2023 avec l'arrivée d'un gestionnaire locatif/prospecteur (40% gestion locative/60% prospection propriétaire solidaire) et d'un nouveau contrat en alternance. Pour la gestion globale du parc, l'équipe est donc composée d'une responsable de l'AIVS et d'un gestionnaire locatif à temps complet, d'une gestionnaire à 40% et d'une alternante en formation. Par ailleurs, le contrat du mécénat de compétences s'est terminé en décembre 2023.

L'AIVS a capté **12 nouveaux logements** en mandat de gestion en 2023. La demande des prospects concernant le dispositif Propriétaires Solidaires est important mais toutes les demandes d'informations n'aboutissent pas. Le montant du loyer peut être un des freins, un logement peut ne pas être choisi car il se trouve situé dans une zone hors métropole, il peut également ne pas être adapté au public que nous accompagnons en termes d'aménagement ou être classé énergivore (DPE).

Il a été constaté que le dispositif **manque de visibilité**, en effet la plupart des demandes émanent de réseaux familiaux, amicaux ou de notoriété de l'association nationale. C'est pourquoi en 2024, une campagne de publicité sera menée conjointement sur la Loire Atlantique entre Soliha, Nantes Métropole (Direction de l'habitat) et Habitat et Humanisme sur la période d'avril à juin. Un flyer commun sera réalisé et distribué dans les mairies, les espaces France Service et auprès de différents partenaires, plusieurs articles de presse (presse quotidienne, presse institutionnelle paraîtront, des rencontres publiques avec l'ADIL, les maisons du développement durable seront organisées. Il est également prévu que l'AIVS soit présente sur plusieurs manifestations, type salon des copropriétaires, par exemple. L'objectif est la captation de 30 logements.



Participation au forum des copropriétaires en novembre 2023, salle de la Manufacture

L'année 2023 a été marquée par un important changement pour l'AIVS, en effet, **une AIVS régionale a été créée** dont l'AIVS 44 devient établissement secondaire. Il existe donc 4 établissements secondaires ce qui va permettre aux différents gestionnaires locatifs de pouvoir s'appuyer sur un réseau solide de professionnels encadré par un directeur d'établissement.

Une nouvelle organisation a été mise en place avec le référent des bénévoles bricoleurs et le référent patrimoine afin de faciliter la communication et le suivi des interventions pour une plus grande efficacité.

8.1 Rôle et missions de l'AIVS

L'AIVS

- Favorise l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire

- Mobilise des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires.
- Gère le parc de la Foncière

8.2 Descriptif des missions

- Prise de Mandat (prospection, diagnostics du quartier et du logement, évaluation travaux, signature mandat, aide au conventionnement)
- Accompagnement au conventionnement ANAH
- Mise en location (accord de principe en commission d'attribution, rédaction et signature du bail, préparation des états des lieux, gestion des états des lieux, saisie de l'entrée transmise à la Vendée, envoi informations nouveaux logements)
- Gestion du logement locataire (accompagnement technique lié au logement, entretien-réparations locatives, contrats d'entretien, gestion des sinistres, gestion des impayés, procédures contentieuses, comptes de sortie, état des lieux d'entrée/sortie, remise en état (si besoin))
- Gestion logement propriétaire (estimation de travaux, demande de devis, accord propriétaire, suivi des travaux, gestion des sinistres, résiliation des mandats)

8.3 Dégradations/Vacances/Impayés

3 problématiques identifiées :

- La durée moyenne de la vacance, tous types de contrat confondus, la vacance est de 3 mois, en moyenne.
- La dégradation du logement, pendant la location ou à la suite d'une sortie est parfois très importante.
- Les impayés

Pour pouvoir capter de nouveaux logements auprès des propriétaires solidaires et répondre à réduire la vacance à l'entrée d'un locataire, il a été accordé en 2023 à l'association de pouvoir utiliser deux mesures IML non utilisées qui a permis la prise en charge d'un mois de vacance de loyer, si le logement n'est pas pourvu dans les deux mois. En 2023, 2 propriétaires ont bénéficié de cette prise en charge.

Les propriétaires solidaires sont couverts par la Garantie Visale. Cette garantie se met en place à la suite de deux mois d'impayés et est rétroactive. Elle peut prendre en charge une partie des dégradations. Cependant, en cas d'importantes dégradations, la prise en charge ne suffit pas. Le locataire est alors redevable. Si ce dernier n'est pas solvable, le propriétaire doit assumer les réparations. Le travail effectué par les travailleurs sociaux et le relais fait auprès de l'AIVS concernant l'entretien du logement est un élément très important pour gérer ces situations le plus possible en amont.

De même, une réunion des impayés se déroule tous les mois, animée par la gestion locative comptable et la gestion locative adaptée. Cette réunion permet un suivi précis des locataires et que des actions soient engagés par les TS, si les locataires sont accompagnés, le bénévole référent des impayés et l'AIVS.

8.4 Situation du parc au 31 décembre :

Fin 2023, le nombre de logements vacants est de 6

- 1 logement T3 sur Nantes (rénovation importante + dégât des eaux dans les parties communes avec conflit entre le Syndic et 1 copropriétaire)

- 2 logements sur Saint Augustin (en rénovation et changements de portes car intervention des pompiers)
- 2 logements pour un partenariat avec l'Institut de Cancérologie de l'Ouest
- 1 logement au MOUTIERS (rénovation très importante – devis en cours)

8.5 Perspectives 2024

La captation de nouveaux logements reste une priorité. Actuellement l'AIVS est en discussion avec 5 nouveaux propriétaires pour 4 mandats de gestion IML et une proposition en sous-location.

La reprise en gestion des 17 logements à Rezé, les Bergeronnettes et les Camélias est prévue pour juin.

La gestion des 17 logements aux Sorinières commencera en septembre.

La gestion de 3 logements sur Nantes, propriétaire FONCIERE, est prévue début 2025.

NOMBRE DE LOGEMENTS GERES PAR L'AIVS		
FONCIERE H&H		116
FONCIERE H&H + EHD	ST AUGUSTIN	42
FONCIERE H&H	LES ALOUETTES	5
FONCIERE H&H	DR BRINDEAU	1
FONCIERE H&H	RUE EVELLIN	1
FONCIERE H&H	MARX DORMOY	2
NOMBRE DE LOGEMENTS FONCIERES EN MG		167
Nombre de logements en Mandat de Gestion dont 26 en MG sous-loc.		247
PROPRIETAIRES SOLIDAIRES en sous-loc :		15
HLM en sous-loc		8
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS GERES		270

9 LES PROJETS D'HABITAT



L'année 2023 aura été essentiellement consacrée à la livraison de la résidence St Rogatien, à la réalisation de 2 projets, et à l'étude de nouveaux projets collectifs.

9.1 Livraison



NANTES - Résidence Saint Rogatien : Résidence sociale intergénérationnelle, composée de 29 logements (T1 et T1bis), dont 19 en réhabilitation et 10 en construction neuve, financée en PLAI, en maîtrise d'ouvrage Foncière HH. Livraison fin 2023. Public accueilli : jeunes en formation ou actifs, seniors isolés à faible revenu, personnes en situation d'exclusion ou de grande fragilité.

9.2 En cours de réalisation

- LES SORINIÈRES – 33, rue des Papillons



Habitat Inclusif, composé de 17 logements (T1, T1bis et T2), financés en PLAI, achetés en VEFA au groupe Gambetta. Livraison mi 2024 et fin 2024. Public accueilli : personnes handicapées et personnes vieillissantes en situation d'isolement.

- NANTES – rue Camille Flammarion (ex-clinique Sourdille)



3 petits logements diffus (T1), financés en PLAI, achetés en VEFA au groupe Nexity. Livraison mi 2025. Public accueilli : jeunes aux situations diverses

9.3 En cours d'étude

- REZE – avenue des Bergeronnettes (Association St Paul)
L'EHPAD St Paul a rejoint La Pierre Angulaire en 2020.
L'association demande à Habitat et Humanisme la reprise des 3 autres bâtiments (un immeuble de 17 petits logements, 1 grande maison de 5 petits logements et 1 maison à réhabiliter), aujourd'hui occupés par des personnes âgées.
La Foncière HH va racheter ces bâtiments, quelques travaux de transformation et d'adaptation de l'immeuble seront réalisés en 2024, et la maison sera totalement réhabilitée en 2024-2025.
Public accueilli : personnes âgées et personnes handicapées en Habitat Inclusif et quelques étudiants.
- NANTES – rue des Roches Grises
Logements familiaux (4 ou 5), achetés en VEFA, dans une opération en accession libre. Permis de construire en cours.
- NANTES
Plusieurs projets sont en pré-études, qui verront le jour en 2024

10 LES FINANCES SOLIDAIRES

La commission Finances Solidaires et Communication est actuellement composée de Catherine BECQUE, François BERTRAND, Charles LEROUX, Jean-Pierre PEUZE et Didier ORAIN.

10.1 Sympathisants et adhérents

	2022	2023
Sympathisants (personnes ayant effectué au moins une opération en faveur de H & H 44 depuis 3 ans)	1775	1845
Adhérents	216	248

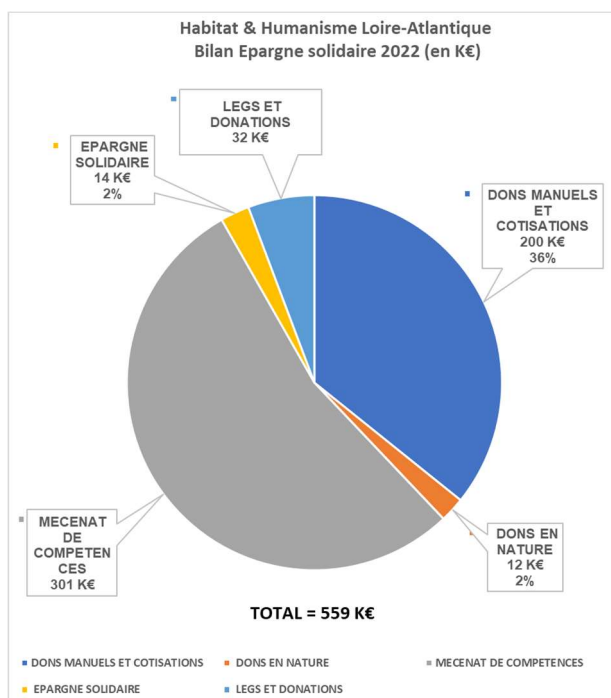
Grace à un développement de la communication auprès des sympathisants et adhérents, nous constatons une augmentation régulière de nos soutiens. Ainsi, au 31 décembre 2023, nous comptons 1 845 sympathisants, chiffre en croissance.

De même, le nombre d'adhérents progresse et passe de 216 en 2022 à 248 en 2023.

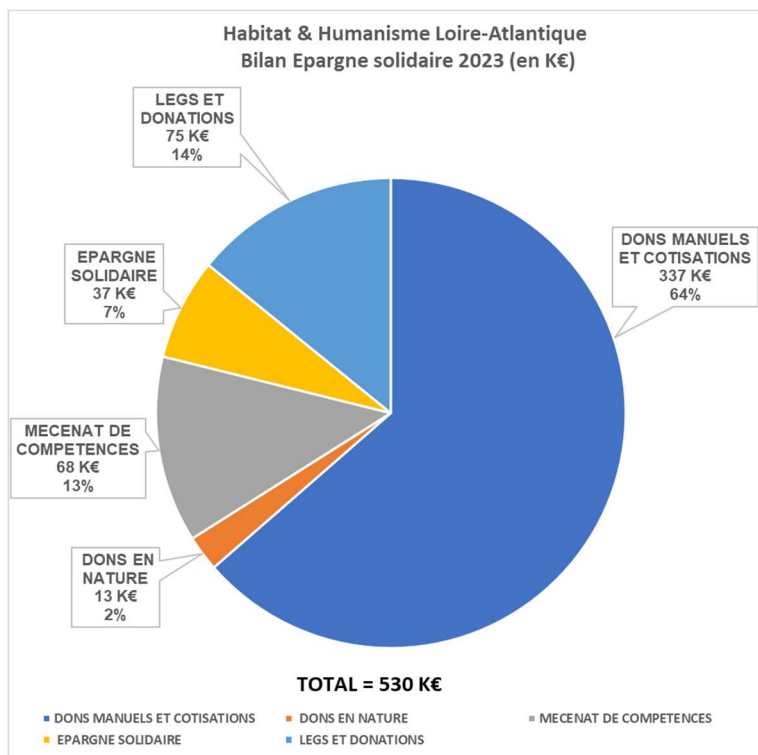
10.2 Finances solidaires



2022



2023





Le montant global des Finances Solidaires **diminue** très légèrement de 2022 à 2023 en passant de 559 K€ à 530 K€. Mais la répartition évolue grandement :

- Le Mécénat de Compétences diminue fortement de 301 K€ à 68 K€. Rappelons que le Mécénat de Compétences correspond à la mise à la disposition gracieuse de salariés d'entreprise au bénéficiaire d'Habitat & Humanisme. En 2023, le nombre de salariés que nous avons accueillis a diminué, ce qui explique la baisse de ce poste.
- Le poste « Dons Manuels et Cotisations » a progressé de 200 K€ à 337 K€, du fait de 2 dons importants, 96 K€ du Foyer Sainte Geneviève et 60 K€ de la Mutuelle Ivry. Bien que le nombre des adhérents progresse, le montant des adhésions reste très faible, 4 K€ en 2022 et 5 K€ en 2023.
- Les Legs et Donations augmentent de 32 K€ en 2022 à 75 K€ en 2023. Ces libéralités sont généralement le fait de sympathisants qui nous connaissent depuis de nombreuses années et fluctuent de manière aléatoire d'une année à l'autre.
- L'Epargne Solidaire : il s'agit des placements solidaires proposés par les banques. L'épargnant donne, en totalité ou en partie, les intérêts générés par les livrets ou de la plus-value réalisée par les FCP. Ces opérations, gérées par la Fédération, sont nombreuses et de petit montant

unitaire. En 2023, le montant connaît une forte progression, de 14 K€ en 2022 à 37 K€ en 2023, du fait de l'augmentation générale des taux d'intérêt des placements bancaires.

- Les Dons en Nature. Il s'agit de l'abandon des frais des bénévoles. Ce poste est stable, 12 K€ en 2022 et 13 K€ en 2023.

SOUSCRIPTION A LA FONCIERE DANS L'ANNEE

	2022	2023
Souscription à la foncière H&H (nombre) 	90	118
Souscription à la foncière H&H (montant en K€) 	736	823
Souscription moyenne (montant en K€)	8,2	7,0

Une autre manière de soutenir Habitat & Humanisme est de souscrire à la Foncière Habitat & Humanisme. Avec la souscription, le sympathisant met de l'argent à la disposition d'Habitat & Humanisme. Il en reste propriétaire et peut retirer son placement à tout moment. Cet apport financier est fondamental : il **permet à Habitat et Humanisme d'acheter et de rénover des logements destinés aux personnes à faibles ressources**. En outre la souscription a un effet démultiplicateur important. En effet, 1 euro souscrit permet de mobiliser 1 euro de subvention et d'emprunter 1 € auprès des banques.

En 2023, 118 souscriptions d'actions de la Foncière ont représenté 823 K€. Le nombre de souscripteurs augmente, 90 en 2022 et 118 en 2023. Le montant global des souscriptions progresse de 736 K€ en 2022 à 823 K€ en 2023, mais moins vite que le nombre de souscripteurs. Ainsi, la souscription moyenne diminue, de 8,2 K€ en 2022 à 7 K€ en 2023.

CUMUL DES SOUSCRIPTIONS A LA FONCIERE

	2022	2023
Nombre de sympathisants souscripteurs de la Foncière	385	375
Souscription à la Foncière H&H (montant en K€)	7 778	7 262

En 2023, les remboursements sont supérieurs aux souscriptions. De ce fait, le montant global des parts détenues par des sympathisants d'Habitat & Humanisme 44 diminue, de 7 778 K€ en 2022 à 7 262 K€ en 2023.