

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Le mot du président | 3 |
| Évolution de l'association | 4 |
| Gestion Locative | 5 |
| ▶ Vacances de logements | 5 |
| ▶ Entrées et sorties de locataires | 6 |
| ▶ Impayés et retards de loyers, procédures de recouvrement et d'expulsion | 6 |
| ▶ Outils de travail | 7 |
| ▶ Perspectives | 7 |
| Travailleuses Sociales | 7 |
| ▶ Typologie des familles accueillies | 8 |
| ▶ Ressources et reste à charge : | 8 |
| ▶ Freins relevés pour l'accès au logement social | 9 |
| ▶ Durée d'occupation des locataires et impact budgétaire | 9 |
| ▶ Accompagnement mis en place : | 9 |
| ▶ Perspectives pour 2023 | 10 |
| Pension de famille | 10 |
| ▶ Un mode de logement original | 10 |
| ▶ Un public fragilisé pour qui « habiter ne va pas forcément de soi » | 10 |
| ▶ Les résidents accueillis à la Pension de Famille | 11 |
| ▶ Moments de vie commune à la pension : | 12 |
| ▶ La Pension de Famille, terrain de stage et d'apprentissage : | 12 |
| ▶ Perspectives : | 13 |
| Animation - vie associative | 13 |
| ▶ Retour sur les événements 2022 | 15 |
| ▶ Perspectives 2023 | 16 |
| Parc immobilier et maîtrise d'ouvrage (MOI) | 16 |
| ▶ Missions de la MOI | 16 |
| ▶ Communauté Paris Saclay : | 17 |
| ▶ CŒUR D'ESSONNE | 18 |
| ▶ Économies d'énergies, point d'étape | 20 |
| ▶ Parc immobilier au 31 décembre 2022 | 20 |
| ▶ 2025 Parc immobilier | 21 |
| ▶ Défis à relever et perspectives: | 21 |
| RÉSULTATS - AFFECTATION | 22 |
| ▶ Examen des comptes et du résultat | 22 |
| ▶ Proposition d'affectation du résultat | 22 |
| ▶ Résolutions | 22 |
| ▶ Conseil d'Administration | 22 |



Le mot du président

2022 : un tournant pour notre association

En 2022, devant la croissance de notre association, des postes occupés par des « professionnels bénévoles » devenaient trop chronophages et à ces bénévoles ont succédé naturellement des salariés.

Liliane qui assurait bénévolement la comptabilité et beaucoup de tâches techniques : payes, trésorerie, copropriétés, assurances...va pouvoir enfin se reposer et s'adonner à ses passions culturelles. C'est ainsi que Corinne a pris le relais au mois de septembre en étant accompagnée par Liliane jusqu'en fin d'année.

Des membres du CA qui assuraient la direction de l'association ainsi que la maîtrise d'ouvrage vont pouvoir réduire leur investissement tout en apportant leurs expertises dans leurs domaines de compétences.

À commencer par Alexandre sur qui reposait en grande partie la MOI et dont l'équipe a été renforcée par Marina qui est arrivée en septembre.

Ensuite, à mon niveau, devant la forte progression de la maladie de Marif, mon épouse, j'ai dû au mois de juillet démarrer un nouveau métier, celui d'aidant. Juste retour des choses : Marif m'a énormément aidé depuis toujours, et maintenant c'est à mon

tour. Heureusement Marie était arrivée à la direction de M&M au mois d'avril et elle a ainsi pu prendre le relais pour l'opérationnel.

Je n'oublie pas Alain, bénévole très engagé, décédé subitement au mois de juin. Alain c'était notre informaticien PC, réseaux, téléphone et surtout toujours disponible pour réparer les bobos quotidiens. Nous faisons maintenant appel à un prestataire extérieur.

Je tiens à redire ici que sans ces bénévoles compétents qui ont investi ou continuent d'investir beaucoup de leur temps depuis 20 ans, notre association n'existerait pas, car elle aurait été incapable de financer tous ces postes administratifs et techniques.

Il nous faut maintenant veiller collectivement à ce que les valeurs de notre association soient acquises par ces nouveaux salariés, et de façon générale par tout nouveau salarié ou tout nouveau bénévole.

Il nous faut aussi veiller à ne pas s'éloigner du projet de l'association qui est d'offrir un toit et un double accompagnement travailleur social-bénévole afin de permettre aux familles de pouvoir se reloger dans le parc social traditionnel de façon

pérenne. Le double accompagnement est très important car totalement complémentaire, et il nous faut surmonter les difficultés dans le recrutement de nouveaux bénévoles.

La suite de ce rapport a été élaborée par les différents acteurs du quotidien, ce qui en fait un document très riche montrant bien que la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion est un métier spécifique demandant l'implication de tous les salariés et bénévoles, qui doivent régulièrement aller au-delà de leurs périmètres.

En 2023 il n'y a pas de mises en service de logements prévues ce qui va laisser le temps aux services de continuer à mieux s'organiser et s'équiper d'outils performants afin de pouvoir affronter les importantes mises en service à venir et ce dès 2024.

La prospection foncière doit s'intensifier dans le cadre de la MOUS où nous nous sommes engagés à faire agréer 70 logements à la fin de 2024.

À la demande générale, il nous faudra aussi continuer d'organiser régulièrement des moments de convivialité !

Évolution de l'association

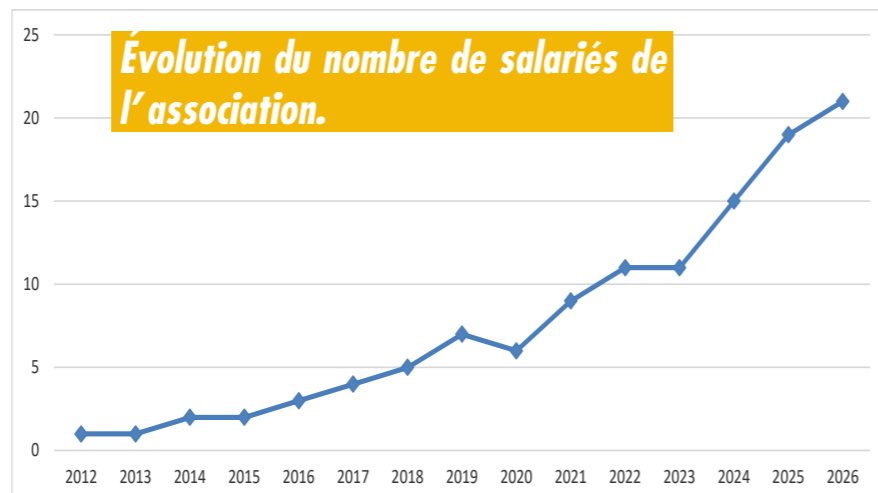
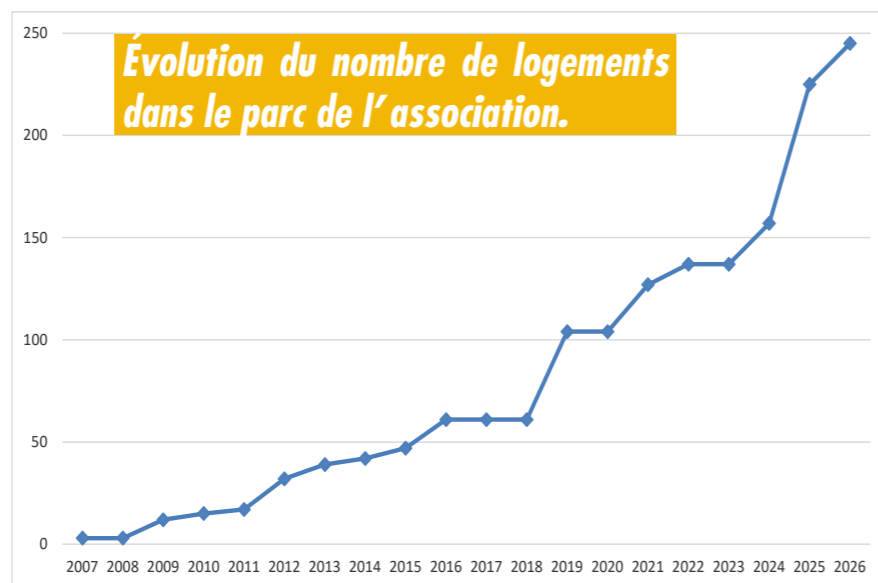
L'association a été créée en 2003, en 20 ans elle a beaucoup évolué, que ce soit en nombre de logements constituant le parc, ou en nombre de bénévoles et de salariés.

L'augmentation du nombre de logements s'est accélérée entre 2016 et 2020 avec l'extension de l'association sur d'autres communes du département, un nouveau rebond est prévu en 2024-2025 avec la construction de 3 pensions de famille.

L'évolution du nombre de salariées a suivi l'évolution du parc. L'équipe va encore s'étoffer dans les années à venir pour le suivi des nouveaux projets.

En 2022 il y a eu plusieurs changements dans l'équipe de salariées, avec l'arrivée d'une chargée d'opérations pour la MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion), d'une directrice, le renouvellement de l'équipe de travailleurs sociaux et le recrutement d'une comptable.

Ces arrivées ont été propices pour réorganiser le fonctionnement de l'association, de professionnaliser certains aspects et de renforcer l'équipe de salariées autour de 4 pôles, l'accompagnement social, la vie associative, la MOI, et la gestion locative/comptabilité pour un fonctionnement plus optimum.



Gestion Locative

En complément de sa mission classique de gestion locative et administrative, ainsi que la gestion technique des 137 logements (travaux d'entretiens et de rénovations), le service de Gestion locative propose :

L'accompagnement des locataires sur la lecture et la compréhension de tous les documents liés à leur bail :

- ▶ Bail, dépôt de garantie, état des lieux, préavis ...,
- ▶ Assurances
- ▶ Avis d'échéance, quittance, régularisation de charges et indexation de loyer,
- ▶ Gestion de la dette et du loyer avec les différentes possibilités de paiements.

La sensibilisation sur les pratiques liées au quotidien du locataire :

- ▶ Optimisation des consommations d'énergies,
- ▶ Entretien sanitaire des logements et des parties communes,
- ▶ Réparations locatives,
- ▶ Gestion savoir-vivre au quotidien en copropriété,
- ▶ Tri et gestion des déchets.

La pédagogie sur les procédures et les demandes auprès de prestataires :

- ▶ Déclaration de sinistre
- ▶ Autonomie liée au contrat d'énergie, en cas de panne, et entretien des moyens de chauffage

La médiation entre :

- ▶ Les locataires
- ▶ Les locataires et le voisinage
- ▶ Les locataires et les différents prestataires

Vacance de logements

En 2022, sur la totalité du parc, beaucoup de logements ont été vacants, avec un coût supérieur à 3% des loyers.

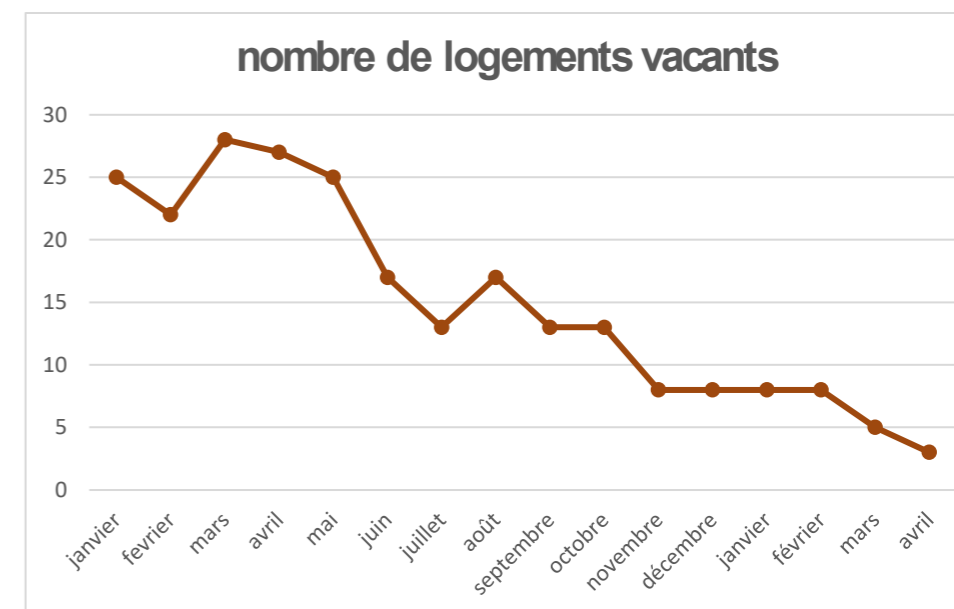
- ▶ 2 au 26 rue du Perray
- ▶ 3 au 38 rue de Lormoy
- ▶ 1 à la ZAC Gometz
- ▶ 1 à Gometz centre
- ▶ 1 à Cheptainville

Cette vacance est due à des travaux importants sur certains logements, et aux changements de personnel. L'équipe de travailleurs sociaux n'a été complète qu'en mai 2022 et celle de la gestion locative en octobre 2022. Cela a retardé les entrées de locataires.

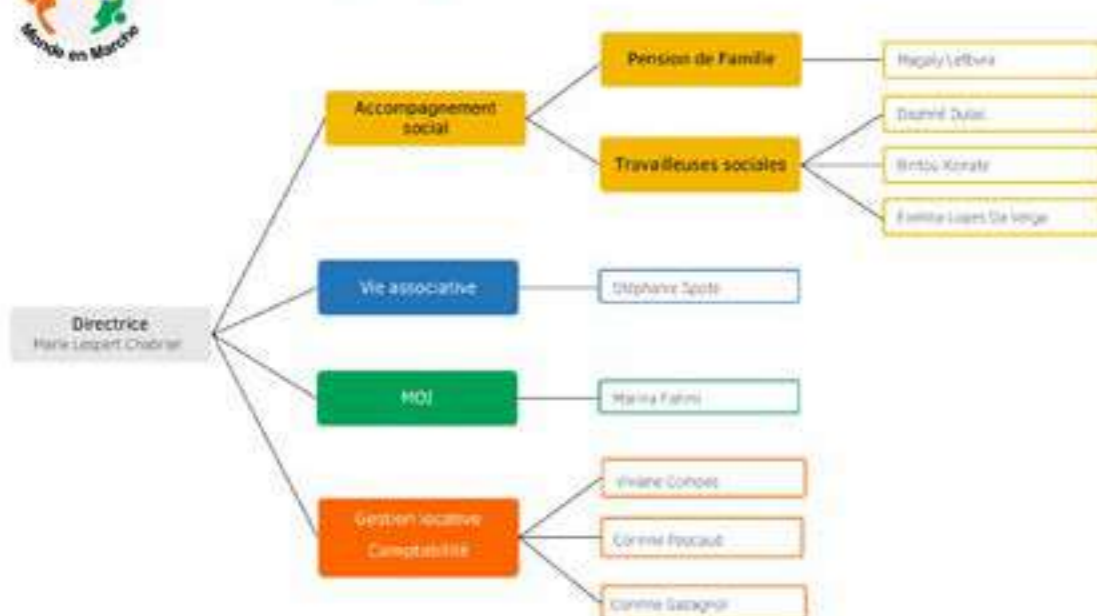
Au mois de juin 2023, il n'y aura plus de logement vacant.

À l'avenir l'objectif est de réduire la durée de vacance moyenne de nos logements à 2 mois entre deux locataires, soit 3% du montant des loyers.

Sur l'ensemble des sites, 9 logements vacants au 31 décembre:



Organigramme Salariées



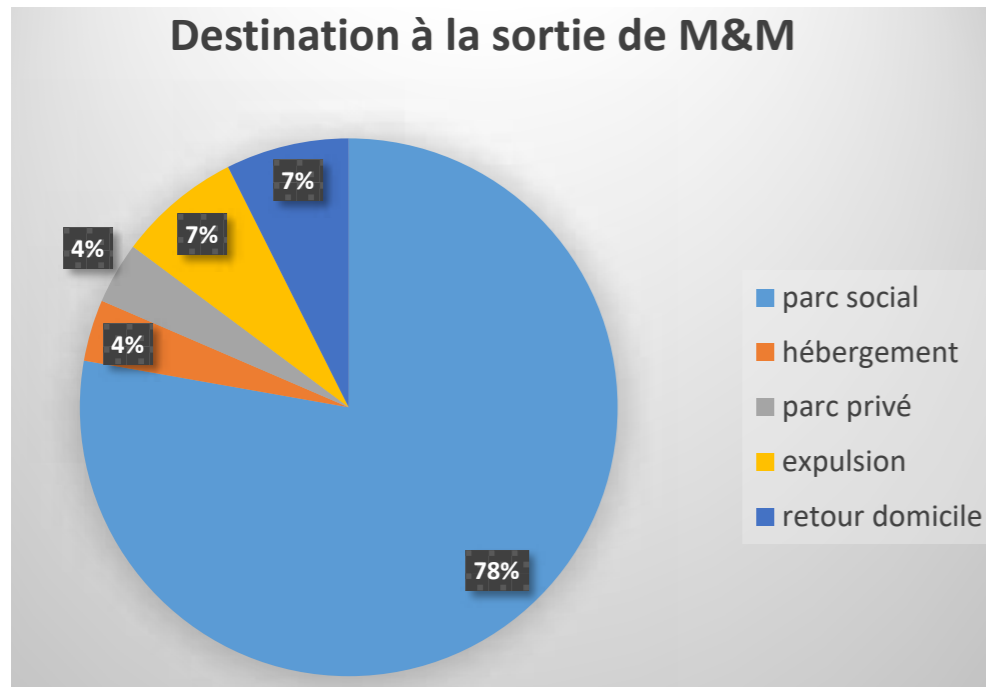
Entrées et sorties de locataires

M&M a accueilli 41 nouvelles familles sur l'année 2022 :

- ▶ 9 sur Gometz ZAC
- ▶ 4 sur Cheptainville
- ▶ 3 sur Ollainville
- ▶ 2 sur Gometz Centre
- ▶ 4 sur Forges les Bains
- ▶ 6 sur le Clos du Lavoir
- ▶ 4 sur la pension familles
- ▶ 9 sur Longpont sur Orge

La grande majorité des familles partant de M&M sont relogées en logement social, 2 familles ont été expulsées en 2022 car malgré la mise en place d'échéanciers, les demandes d'aides financières et l'accompagnement budgétaire proposé, les familles concernées ont refusé l'aide et les rendez-vous proposés, et de nombreux dégâts ont été constatés dans les logements, et la dette n'a pas pu être soldée.

29 familles ont quitté M&M pour être relogées



Impayés et retards de loyers, procédures de recouvrement et d'expulsion

Le nombre de familles en retard ou impayés de loyer a oscillé entre 43 et 51 tout au long de l'année 2022. Cela représente 4% des loyers sur l'année.

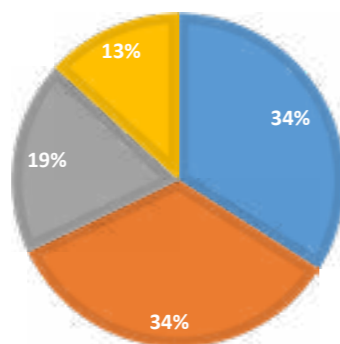
Sur ces familles en dette, 7 familles sont en attente d'APL.

Il y a actuellement 6 procédures en cours pour des impayés de loyer, malgré l'utilisation de toutes les autres options disponibles telles que les échéanciers et les demandes d'aides financières.

M&M est adhérente à la Fédération des acteurs de la solidarité, qui peut nous indemniser, sur les vacances des logements, sur leurs remises en état et sur les procédures suites aux dégradations et/ou impayés de loyer.

MONTANT DES RETARDS ET IMPAYÉS DE LOYER

- - de 500€
- de 500€ à 1000 €
- de 1000€ à 2000€
- + de 2000 €



PARCOURS D'ENTRÉE



Cette assurance nous a permis de récupérer 2645,28 € sur les logements vacants de l'année 2022.

Suite aux 2 expulsions, après la fin des travaux de remise en état des logements, nous pourrions solliciter la FAS pour une indemnisation sur les différents frais.

Outils de travail

- ▶ Formation Progetis des Travailleuses Sociales
- ▶ Création de fiches de liaison entre les travailleuses sociales, les bénévoles et la Gestion locative
- ▶ Évolution des trieurs pour les locataires
- ▶ Mise en place de tableaux pour le suivi des renouvellements de Baux
- ▶ Temps d'échange entre les travailleuses sociales et la Gestion locative sur l'explication des régularisations de charges annuelles et sur la mise en place des échéanciers
- ▶ Mise en place d'une messagerie unique avec des agendas partagés
- ▶ Nouvelle organisation du standard téléphonique et de l'accueil

Perspectives :

Avec l'augmentation du parc de logements, il est indispensable de développer un outil pour le suivi des travaux de remise en état par la gestion locative, mais aussi de le rendre disponible pour les différents interlocuteurs (salariés, bénévoles) de sorte que chacun puisse avoir une visibilité sur le suivi des travaux, les délais et les relances.

Faire évoluer Progetis sur les différents tableaux du ministère, sur les états des lieux, les régularisations de charges

Systématiser les demandes d'aides financières à la FAS

Réduire la durée de vacance moyenne de nos logements à 2 mois.

Réduire le volume d'impayés par un travail conjoint des travailleuses sociales et de la gestion locative, et la mise en place d'échéanciers dès l'apparition des premiers retards.

Travaux : changement de chaudière dans plusieurs logements

Travailleuses Sociales

Les missions principales du service sont :

- ▶ l'étude et la sélection des dossiers de candidature.
- ▶ La mise en œuvre des mesures d'ASLL (accompagnement social lié au logement)
- ▶ Le suivi administratif de l'activité : tenue des tableaux de suivi des actions.
- ▶ L'accompagnement social des familles (ouverture de droit, action éducative, budgétaire, accompagnement dans le « savoir habiter », visites à domicile...) dans le but de les aider à accéder à un logement pérenne.
- ▶ Le développement du partenariat avec les CCAS, MDS et les bailleurs sociaux dans le but d'optimiser

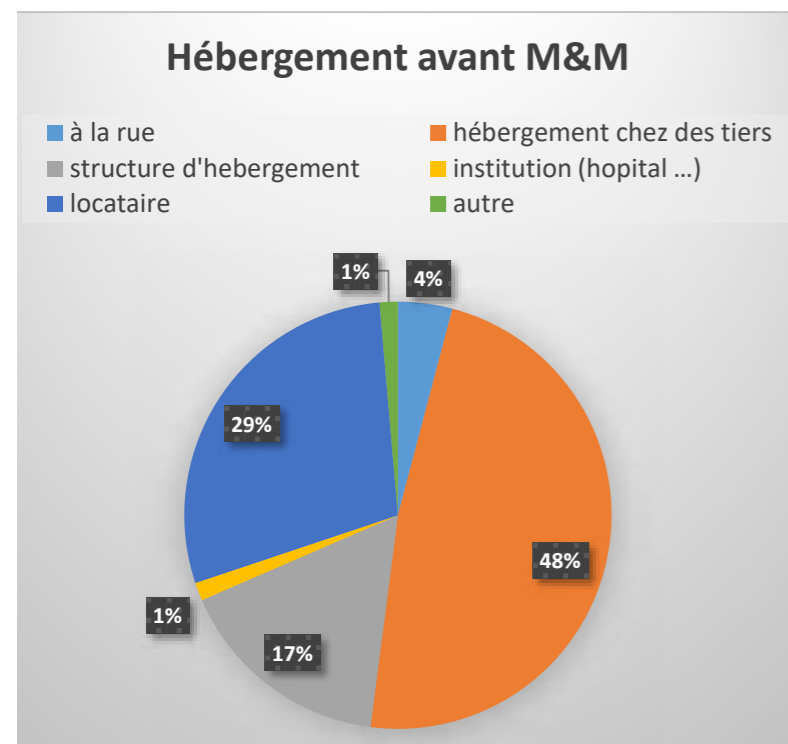
le parcours d'insertion sociale des familles.

En 2022 l'équipe de travailleuses sociales a été renouvelée. Entre les départs et l'arrivée des nouvelles salariées, l'ensemble des autres services s'est mobilisé pour accompagner au mieux les locataires.

Le renouvellement de l'équipe a été l'occasion de mettre à jour et d'adapter les différents processus internes à l'association, pour les entrées de locataires, la sélection des dossiers...

Des réunions de service hebdomadaires ont été mises en place afin de partager les pratiques de l'équipe, de définir les objectifs et procédures pour le service.

Typologie des familles accueillies



Orientation des familles à 84% par les MDS (Maison Départementale des Solidarités), puis CCAS (Centre Communal d'Action Sociale), Action Logement et candidature directes. Une partie des familles à une double orientation CCAS / MDS.

Les parcours résidentiels antérieurs de nos locataires sont très divers, un tiers d'entre eux étaient préalablement locataires, près de la moitié étaient hébergés chez des tiers ou de la famille. 17% étaient en structure d'hébergement et une petite partie à la rue.

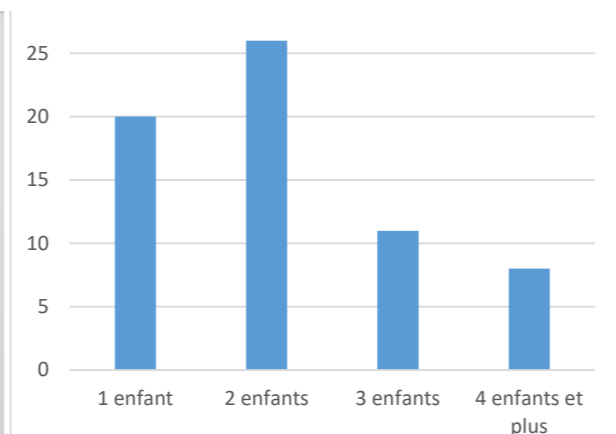
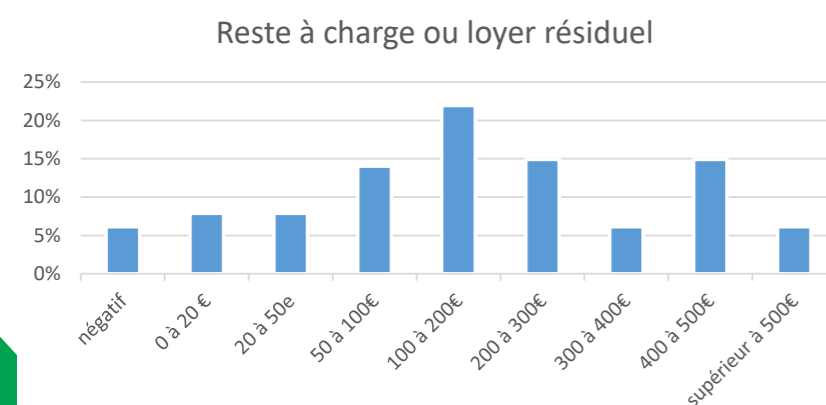
Près de 20% de nos locataires sont des personnes seules, le reste de nos locataires sont des familles et la grande majorité d'entre elles sont des femmes seules avec leurs enfants à charge. Quelques familles sont très nombreuses, 4 enfants et plus.

Nos locataires sont plutôt jeunes, 80% des titulaires de nos baux ont moins de 45 ans.

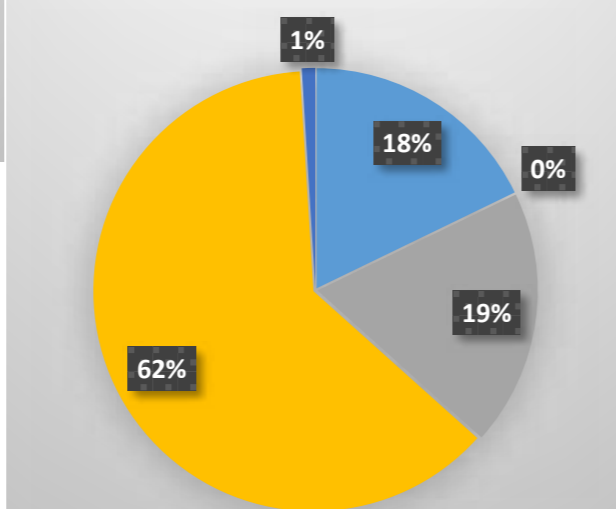
Ressources et reste à charge :

Près de la moitié des familles ont comme ressources des salaires, et un tiers d'entre elles vivent avec le RSA.

Elles perçoivent donc en majorité des APL (74% de nos locataires) pour une petite partie de nos familles, les APL couvrent l'entièreté du loyer et des charges.

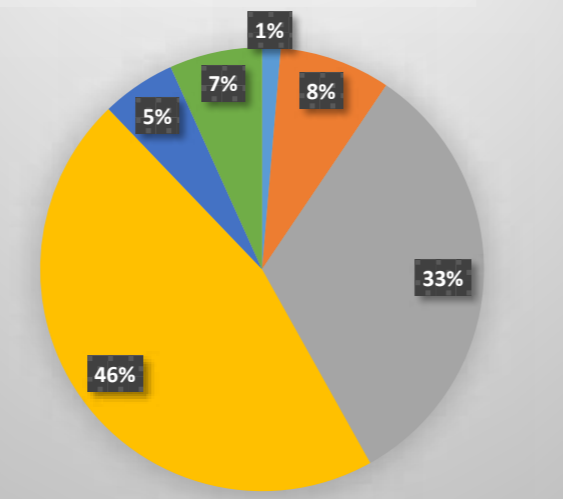


personne seule, couple, couple + enfant, famille monoparentale (F), famille monoparentale (h)



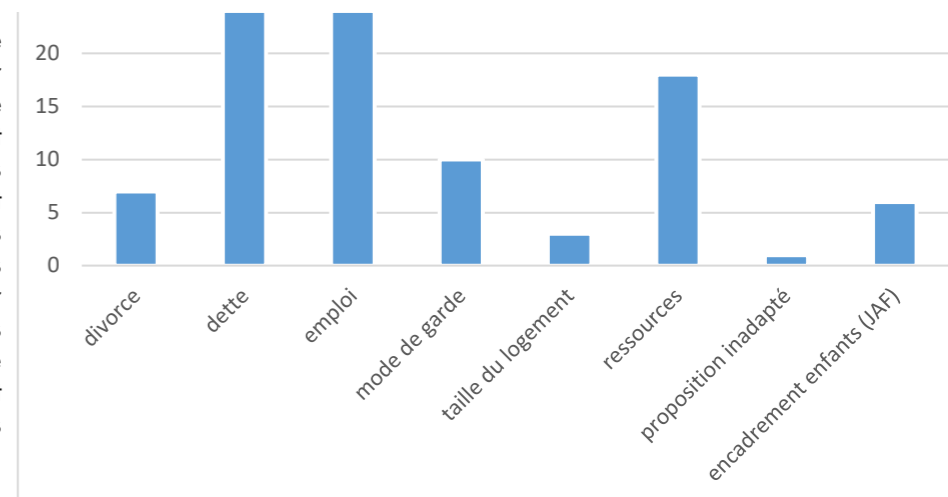
Ressources de la famille

AAH, RSA, sans ressources, chômage, salaire, autre

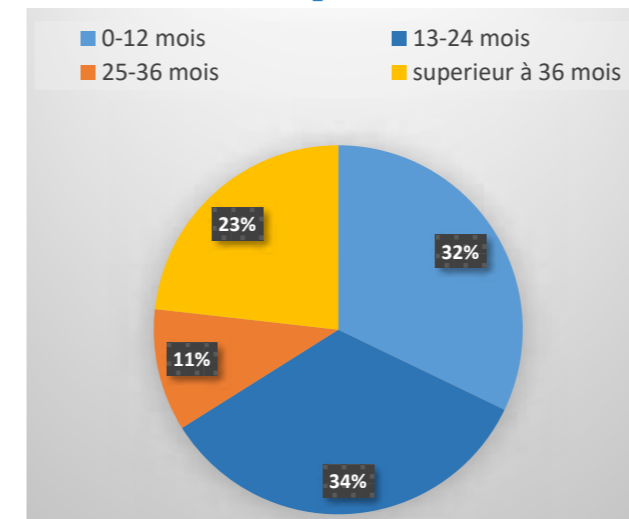


Freins relevés pour l'accès au logement social

La mission principale de l'équipe de travailleuses sociales est d'identifier puis d'accompagner à la levée des freins à l'accès au logement social de nos locataires. Les freins rencontrés par les familles sont souvent multiples, dettes locatives antérieures et actuelles, difficultés d'accès à un emploi pour stabiliser le budget de la famille, procédures de divorce, problème de garde des enfants ... Tous ces freins font obstacle à l'acceptation de leurs dossiers par un bailleur social.



Durée d'occupation des locataires et impact budgétaire



Il y avait 112 familles dans notre parc au 31 décembre 2022. La durée moyenne de résidence dans le parc des familles occupant un de nos logements au 31 décembre 2022 est de 22 mois.

Monde en Marge Monde en Marche est financé par des mesures d'ASLL, Accompagnement Social Lié au Logement, pendant 2 ans maximum. Pour 2022 nous avons bénéficié de 750 mois-mesures, soit 135 000 €.

Nous ne percevons donc plus de financement pour l'accompagnement social d'un tiers des familles occupant notre parc de logements. Cela représente une perte financière de 82 000€.

Accompagnement mis en place :

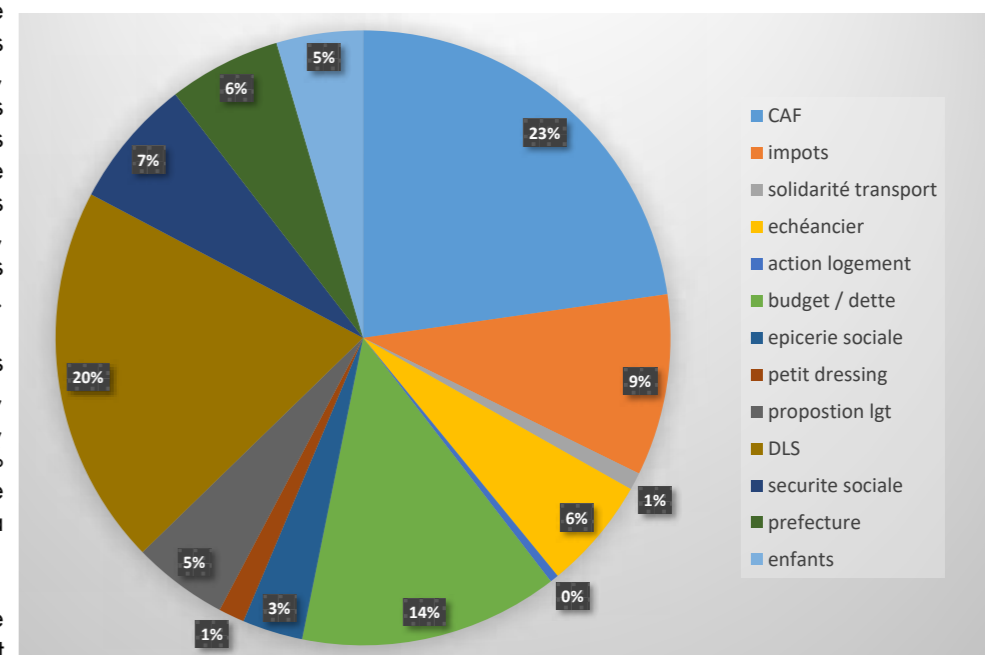
Pour 2022 l'équipe de travailleuses sociales composée de deux éducatrices spécialisées et une CESF (Conseillère en Économie Sociale et Familiale), a été au complet à partir de la mi-mai. Outre la charge conséquente liée aux nombreuses entrées réalisées sur la deuxième moitié de l'année, elles ont accompagné nos locataires dans de nombreuses démarches. Cela représente selon les familles et leurs besoins respectifs 1 à 7 visites à domicile, 1 à 10 entretiens téléphoniques et 1 à 15 rendez-vous au bureau.

Dans toutes les démarches d'accompagnement menées, un quart concerne la CAF (APL, allocations familiales ...), 20% sont liées à la demande de logement social, 15% liées à la gestion du budget et à la dette.

La mission principale de notre équipe est l'accompagnement

social lié au logement (demande de logement social, APL, orientation vers les épiceries sociales ...). Pour les autres démarches, nos locataires sont accompagnés par d'autres partenaires

(assistante sociale de MDS, CCAS, pôle emploi ...). Dans les faits on se rend compte qu'un certain nombre de familles n'ont pas de suivi autre que par M&M, soit pour des raisons



de transfert de dossier d'une MDS à une autre, soit pour des questions de facilité de prise de rendez-vous. Donc notre équipe doit parfois prendre en charge des démarches qui ne sont pas de son ressort.

En 2022 nous avons mis en place des comités de suivi trimestriel avec les assistantes sociales de la Maison Départementale de l'Essonne

de Brétigny. Des synthèses sont régulièrement organisées avec les différents partenaires pour accompagner au mieux nos locataires dans leurs démarches.

La spécificité de notre association est le double accompagnement proposé à nos locataires, en plus de leur travailleuse sociale, ils sont accompagnés par des bénévoles de

l'association, cet accompagnement est capital dans les premières semaines suite à l'arrivée des familles chez M&M, trouver du mobilier pour équiper le logement, se repérer sur la commune, rencontrer les voisins... Le temps donné par les bénévoles est précieux pour les familles mais aussi pour l'équipe de travailleuses sociales.

Perspectives pour 2023 :

Pour 2023, l'équipe va travailler à la mise en place d'un logiciel de suivi social pour faciliter les relais en cas d'absence et pour faciliter les analyses statistiques à destination de nos financeurs. Ce logiciel permettra également une meilleure gestion des dossiers de candidatures.

Une des travailleuses sociales sera formée en fin d'année pour pouvoir ensuite assurer la coordination de

l'équipe et favoriser le travail collectif dans l'accompagnement de nos locataires.

Le travail pour la mise en place d'échéanciers pour cadrer les dettes locatives sera accentué, avec entre autres des échanges très réguliers avec la Gestion Locative.

L'équipe va également affiner le diagnostic concernant les freins

restants pour les familles logées chez nous depuis plus de 24 mois, afin de mettre en place les accompagnements et orientations nécessaires pour pouvoir assurer leurs relogements.

L'objectif également pour l'avenir est de développer les partenariats : associations de femmes victimes de violence, MDS des autres secteurs pour mettre en place des comités de suivi.

Pension de famille

RÉSIDER EN PENSION DE FAMILLE : UN LOGEMENT INDIVIDUEL EN COLLECTIVITÉ POUR DES PERSONNES FRAGILISÉES

Un mode de logement original

La résidence sociale dénommée "pension de famille" est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire » (art. L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation). Les pensions de famille sont des structures relativement jeunes dans le paysage social, qui permettent à des personnes fragilisées d'habiter autrement que dans des structures d'hébergement ou en logement diffus. Les résidents sont locataires d'un logement individuel, tout en ayant accès à des parties communes où sont proposés différents services et activités. Ils sont également accompagnés par un ou plusieurs professionnels, nommés hôtes. Ces derniers ont généralement une formation dans le domaine social ou de l'animation.

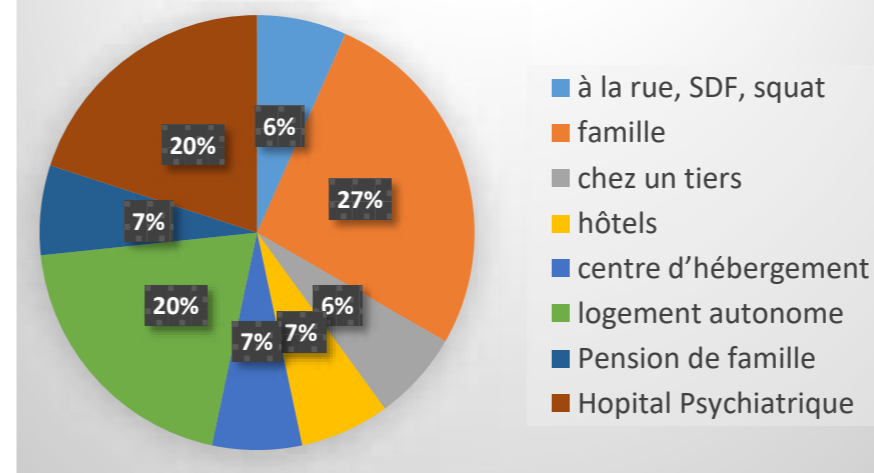
L'accompagnement de l'hôte consiste à apporter un soutien pour les démarches administratives en lien avec les partenaires, mais surtout pour le quotidien des résidents. Cela se traduit par la proposition d'activités au sein ou en dehors de la pension de famille, des échanges réguliers avec les résidents sur leur humeur du moment, leurs démarches en cours, leurs souhaits, etc.



Au regard du profil des résidents, l'hôte est également amené à proposer un accompagnement autour des soins (mise à jour des droits, mise en place de suivi médical, transfert de suivi, etc.)

Un public fragilisé pour qui « habiter ne va pas forcément de soi »

Parcours résidentiel antérieur



Une hétérogénéité des parcours ayant conduit à un logement au sein d'une pension de famille : sorties de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), hospitalisations en psychiatrie, sorties de prison, personnes à la rue, etc. En revanche, l'analyse de la situation actuelle des pensionnaires fait ressortir un certain nombre de points communs, avec notamment :

Ainsi, les personnes qui résident en pension de famille sont pour la plupart des personnes qui ne pourraient pas se loger en milieu diffus, par manque de moyens matériels, social et/ou sanitaire. Les résidents trouvent au sein de la pension de famille un accompagnement pour leurs difficultés sociales et sanitaires, voire une simple présence, qui les rassure et leur permet de mieux gérer leurs troubles psychiques.

Les résidents accueillis à la Pension de Famille

15 résidents sur l'année, dont 10 pensionnaires présents, depuis l'ouverture.

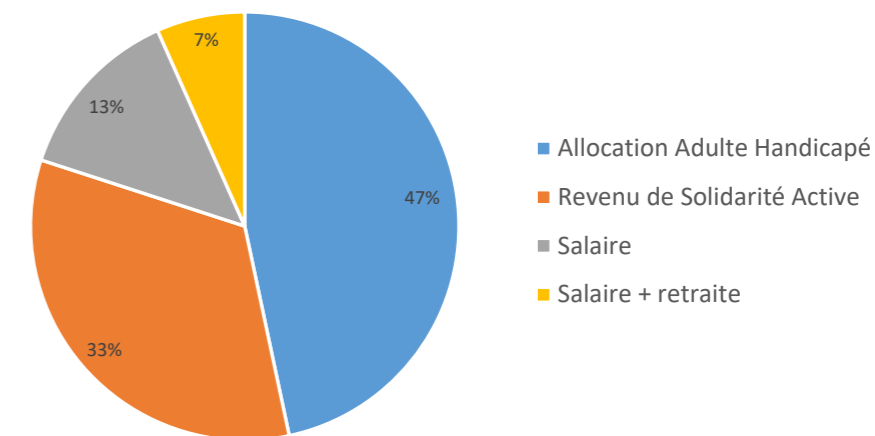
10 hommes, 5 femmes

En 2022, il y a eu 4 départs de résidents sur la pension :

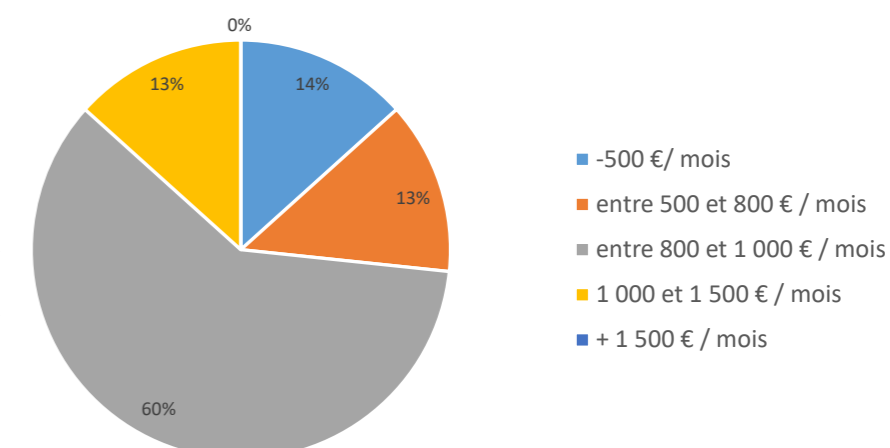
- ▶ 1 fin de contrat pour motif de non-respect du règlement
- ▶ 2 départs de résidents vers des logements de l'association. Il s'agit de résidents qui étaient présents depuis l'ouverture de la pension et qui, grâce à l'accompagnement proposé, ont pu se stabiliser. Il a été approuvé qu'un logement diffus leur soit proposé pour leur permettre d'accéder à plus d'autonomie tout en gardant un minimum de repères avec la gestion locative propre à l'association.
- ▶ 1 décès soudain d'un pensionnaire.

À la suite de ces départs, il y a eu 4 nouveaux pensionnaires qui ont intégré la pension. Il s'agit d'une femme et de trois hommes âgés de 38 à 60 ans bénéficiant tous des minima sociaux. Trois de ces quatre nouveaux pensionnaires semblent être des éléments moteurs dans la pension, ce qui pourra être un bon levier pour relancer une dynamique de vie au groupe.

Ressource des résidents



Revenu mensuels



Moments de vie commune à la pension :

Temps participatifs à la vie de la Pension de

Famille

- ▶ 6 repas collectifs
- ▶ Séances de sophrologie tous les 15 jours (mises en place en 2021 à la suite du premier décès rencontré au sein de la pension de famille). Cet atelier a été plébiscité par les participants et a été reconduit en 2022.
- ▶ 8 séances de Coaching
- ▶ 1 Soirée cinéma :
- ▶ 1 Soirée Bowling
- ▶ 2 Petits déjeuners
- ▶ 1 après-midi autour du Djembé
- ▶ 1 Goûter

Temps forts en interne :

- ▶ Porte ouverte organisée dans le cadre de la semaine nationale des Pensions de Famille. (du 04 au 10 octobre 2022). Ce fut l'occasion de partager un bon moment de convivialité et d'échanger avec les habitants et les professionnels qui les accompagnent au sein de la résidence.
- ▶ Atelier Magie : Les enfants du Clos et les résidents de la pension ont profité d'un bel atelier le mercredi 6 juillet avec Yannick, de la médiathèque de Longpont sur Orge qui, le temps d'un après-midi, s'est transformé en magicien pour le plus grand plaisir des petits et des grands. Avec une infinie patience, il nous a montré des tours à faire et refaire et les enfants ont

adoré. Merci à Françoise et Michelle, nos bénévoles, pour leur participation.

- ▶ Parta Jeux
- ▶ Concert Hétéroclites et barbecue avec présence de deux familles du clos
- ▶ Soirée coupe du monde : le 18 décembre, la France affronte l'Argentine pour la finale de la coupe du monde. L'occasion de se retrouver autour de popcorn et panaché pour suivre ce dernier match dans une bonne ambiance.
- ▶ Repas de Noël à partir des colis offerts par le CCAS : initié par les bénévoles avec participation des résidents et de l'hôte de maison pour les courses et la préparation du repas. Présence d'une partie de l'équipe de M&M : la directrice et deux salariés de M&M.



La Pension de Famille, terrain de stage et d'apprentissage :

Accueil d'un apprenti en formation de moniteur éducateur à l'école de l'IRFASE d'Évry à compter du 1^{er} décembre 2020 et jusqu'au mois d'août 2022 au sein de la Pension de Famille. La volonté d'ouvrir les portes de la Pension de Famille à l'apprentissage et au temps de stages permet de faire connaître ces champs assez méconnus que sont le logement accompagné, le travail de proximité auprès d'une population en très grande précarité.

Les groupes d'analyse de pratique « Paroles d'Hôtes »

Ont eu lieu sur 5 séances de janvier à juin 2022 initiées par la Fondation Abbé Pierre à Paris.

Il s'agit d'échanger sur les pratiques, mais aussi d'identifier les difficultés et de construire des outils communs. En effet, les hôtes des Pensions de famille ont une posture particulière, articulée autour de quatre champs ou fonctions : le travail social individuel et collectif ; la régulation du groupe ; l'animation de la vie quotidienne.

La première phase d'un travail de réflexion sur la question du renouvellement des pratiques en travail social, à partir de l'approche de la relation d'aide développée par les hôtes



dans les Pensions de famille.

Perspectives :

- ▶ Continuité des ateliers autour du bien être initiés en 2022 en alternant sophrologie et autres activités bien être (les jeudis après-midi)
- ▶ Continuer à favoriser la participation des personnes, en revoyant ensemble le fonctionnement des conseils de concertation et en mettant les personnes au centre de leurs projets. Mise en place d'un conseil de concertation de manière mensuelle.

- ▶ Multiplier les temps conviviaux réguliers autour des repas/goûters (1 fois par mois)
- ▶ Continuer les sorties avec en prévision : Laser Game, bowling, pique-nique à Chamarande... avec l'appui de Jean Luc, qui effectue un mécénat de compétences pour 2 ans.
- ▶ Participer au projet « Une place à table » de la Fondation abbé Pierre
- ▶ Remettre en place l'accès et le suivi vers le droit commun

(partenaires) et éviter les ruptures de soins.

- ▶ Construction d'un terrain de pétanque
- ▶ Remise en état et développement du potager avec un atelier hebdomadaire
- ▶ Mise en place d'une activité Zumba de manière hebdomadaire



Animation - vie associative

La salariée en charge de la vie associative a pour mission d'accompagner les groupes locaux de bénévoles dans leurs activités. Elle fait le lien entre les bénévoles et les salariées.

Elle coordonne la communication et organise les événements de l'association (brocante, inaugurations, premières pierres, portes ouvertes, concerts ...).

Elle centralise les besoins en mobilier des locataires.

L'année 2022 a surtout été marquée par les nombreuses entrées dans les logements. Nos bénévoles se sont tous mobilisés afin d'accueillir au mieux nos locataires.

Toutes les équipes des différents sites ont trouvé des meubles, de la vaisselle, etc. Les bénévoles ont beaucoup été sollicités pour faire les états des lieux d'entrée et même de renouvellement pour soulager la gestion locative et les travailleurs sociaux.

Cela a permis une bonne coordination entre tous les services (travailleuses sociales, gestion locative et vie associative).

Nous avons expérimenté le relevé des compteurs d'énergie sur chaque site déporté avec un référent « compteur ». Yves, Pierre, Michel et Gérard ont relevé les compteurs et ont tout transmis à Viviane et Corinne afin qu'elles effectuent les régularisations des charges.

Des réunions ont été organisées sur chaque site afin de faire un point sur les familles et sur le rôle du bénévole.

Des projets sont en cours afin d'améliorer les processus d'entrée et de sortie des locataires avec l'aide des bénévoles, par exemple l'ouverture des compteurs Linky avant l'entrée dans le logement afin que les bénévoles aient l'électricité pour les états des lieux d'entrée.

Le plus difficile est la recherche de bénévoles qui, malgré France Bénévolat, les articles dans les journaux, le bouche-à-oreille, reste compliquée.

OPÉRATION NETTOYAGE FORGES-LES-BAINS

Le samedi 27 août, une dizaine de locataires de notre résidence ainsi que des bénévoles de l'association ont pris l'initiative de ramasser tous les déchets amoncelés depuis des mois au niveau des poubelles.

Nous saluons cette belle action et les en remercions en espérant que le civisme de chacun sera enfin au rendez-vous.



BROCANTE de Longpont mai 2022

AMAP 2022

De nouveau, l'AMAP de Longpont s'est mobilisée pour M&M. Les Amapiens ont gentiment donné leurs paniers non récupérés en juillet et août aux locataires de Longpont sur Orge. Les bénévoles ont assuré la distribution durant tout l'été à tour de rôle.

Les Amapiens ont donné 40 petites parts et 9 grandes parts, auxquelles se sont ajoutés les légumes restant en fin de distribution.



Semaine nationale des pensions de famille

Le lundi 10 octobre, nous avons participé à la semaine nationale des pensions de famille organisée du 10 au 16 octobre 2022. Nous avons ouvert les portes du futur projet de pension de famille à la Ville du Bois où les visiteurs ont pu voir le lieu d'implantation avec les plans du projet.

L'après-midi, ce sont les portes de la Pension de famille du Clos du Lavoir à Longpont-sur-Orge qui se sont ouvertes. Ce fut l'occasion de partager un bon moment de convivialité et d'échanger avec les habitants et les professionnels qui les accompagnent au sein de la résidence.

Nous remercions tous les résidents qui étaient présents et qui ont permis de partager un peu de leurs quotidiens.



Drive de Noël Longpont

Nos deux Françaises ont organisé pour la deuxième année consécutive un « drive de Noël » afin de gâter nos petits locataires longipontains avec distribution de cadeaux à la fenêtre du 18 rue de Paris.

Apéro de Noël à Cheptainville

Un beau moment de partage entre nos familles de Cheptainville et nos bénévoles qui avaient organisé un apéro participatif le samedi 19 novembre à Cheptainville. Tout le monde était là pour fêter dignement cet instant dans la bonne humeur.



ATELIER MAGIE

Les enfants de M&M ont profité d'un bel atelier le mercredi 6 juillet avec Yannick de la médiathèque de Longpont sur Orge qui, le temps d'un après-midi, s'est transformé en magicien pour le plus grand plaisir des petits.

Avec une infinie patience, il nous a montré des tours à faire et refaire et les enfants ont adoré. Merci à Françoise et Michelle, nos bénévoles, pour leur participation.



Fête des voisins Gometz le Châtel



Perspectives 2023 :

Maintenant que l'équipe de travailleuses sociales est renouvelée et que la vacance des logements est revenue à la normale, des rencontres régulières (2 fois par an à minima) vont être mises en place entre chaque groupe local de bénévoles et les travailleurs sociaux et la gestion locative. L'occasion de faire le point

sur les logements, les besoins des locataires et d'avoir un véritable échange entre travailleurs sociaux et bénévoles

Des formations vont être mises en place pour les bénévoles pour pouvoir appréhender les situations difficiles : extrême précarité, violences

intrafamiliales...

Nous allons également travailler à la mise en place d'une lettre d'information.

Parc immobilier et maîtrise d'ouvrage (MOI)

L'ÉQUIPE MOI

Suivi d'opération

- **Xavier** chantiers et développement agglo Cœur d'Essonne + Vauhallan
- **Jean** chantiers et développement communauté Paris Saclay

Suivi des sites

- **Gérard** en charge du suivi et du développement du secteur de Forges les Bains et référent groupe local
- **Michel** en charge du suivi et du développement du secteur de Gometz-le-Châtel et référent groupe local

Chargée d'opération

- **Valérie**, puis **Marina**, prospection, montage opé, suivi, veille, contentieux

Pilotage

- **Marie** en direction et montage opérationnel
- **Alexandre** responsable de la maîtrise d'ouvrage, suivi facturation, appui technique
- **Roland** président

Missions de la MOI :

Initialisation de l'opération

- ▶ Trouver les opportunités immobilières qui répondent à nos besoins.
- ▶ Faire les études de Faisabilité
- ▶ Demander les accords Mairie, MOUS, EPFIF...
- ▶ Demander les subventions
- ▶ Suivi des acquisitions foncières
- ▶ Suivi de la conception architecturale
- ▶ Consultations des entreprises

Suivi technique des travaux

- ▶ Assurer les relations avec les différents intervenants et partenaires rattachés à l'opération
- ▶ Veiller au respect des engagements,
- ▶ Assurer le suivi technique des opérations

Suivi administratif

- ▶ Suivi des procédures

réglementaires relatives à chaque opération,

- ▶ Suivi financier des opérations dans le respect des budgets prévisionnels

Garantir la mise en location

- ▶ Gérer la clôture des opérations sur le plan opérationnel, jusqu'à la mise en location
- ▶ Suivre les procédures contentieuses.

Communauté Paris Saclay :

Gometz-le-Châtel

- ▶ Finalisation de la livraison sur la ZAC des Hauts des vignes, de 10 logements, 1 boulangerie
- ▶ 104 route de Chartres, pension de famille 20 logements. Poursuite de procédure judiciaire, démarrage des travaux en 2023



La Ville du Bois

- ▶ Lancement du chantier, Pension de famille 20 logements.



Vauhallan

- ▶ Permis de construire, Pension de famille, 20 logements. Démarrage travaux prévus en 2023



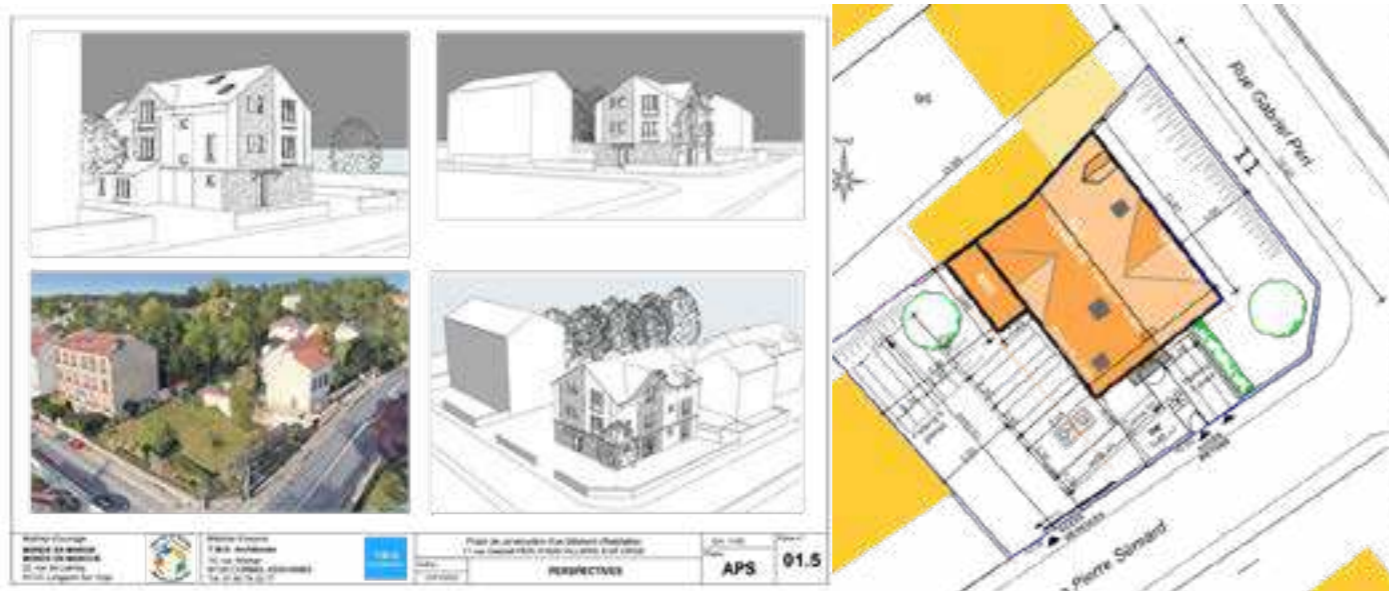
CŒUR D'ESSONNE

Villiers sur Orge

- ▶ Dépôt du PC, 19 rue G.Peri, 10 logements PLAI



- ▶ Nouvelle étude d'une préemption, 11 rue G.Peri, 6 logements PLAI



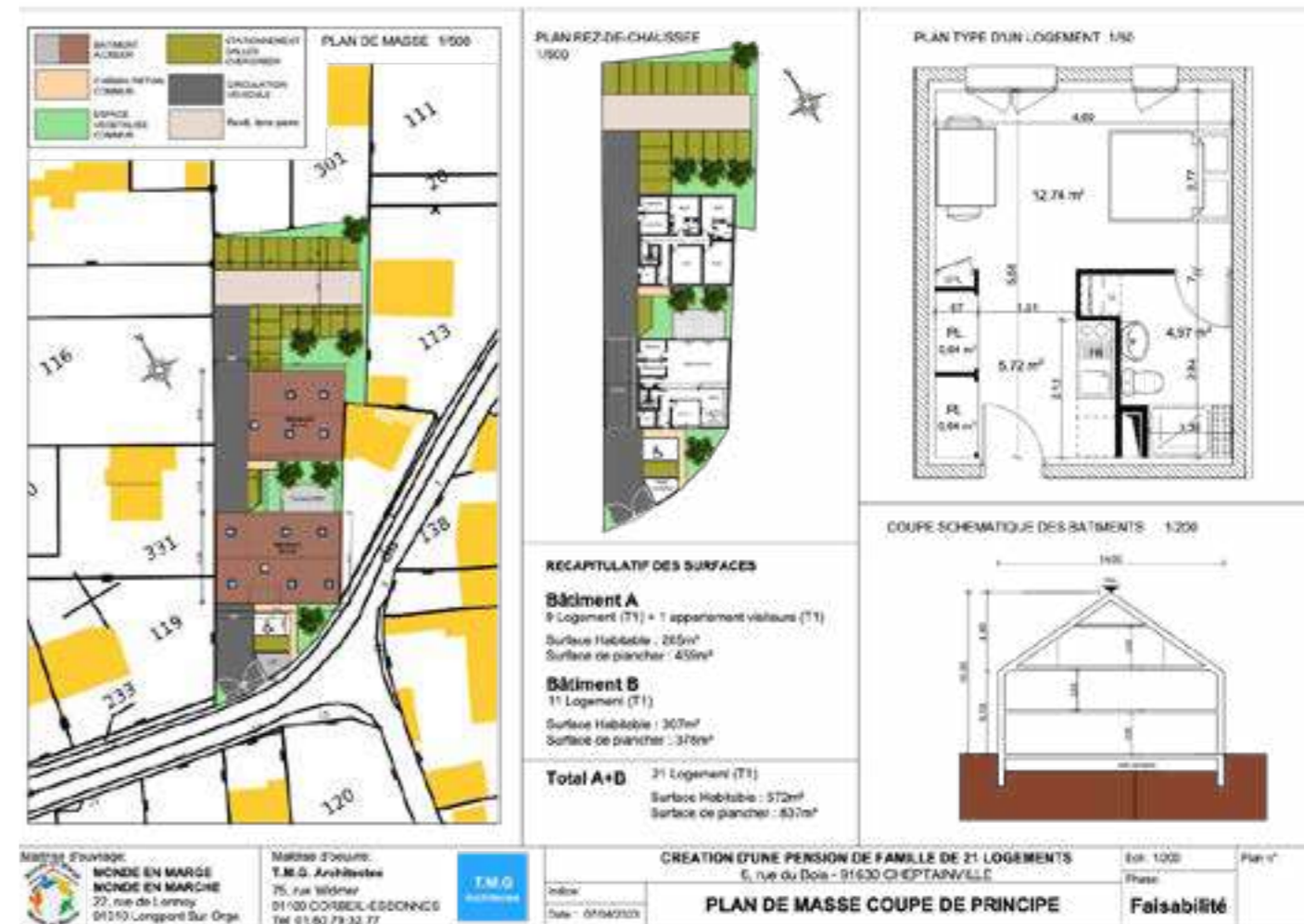
Sainte-Geneviève-des-Bois

- ▶ Dépôt de PC Résidence sociale de 12 logements pour femmes victimes de violences.



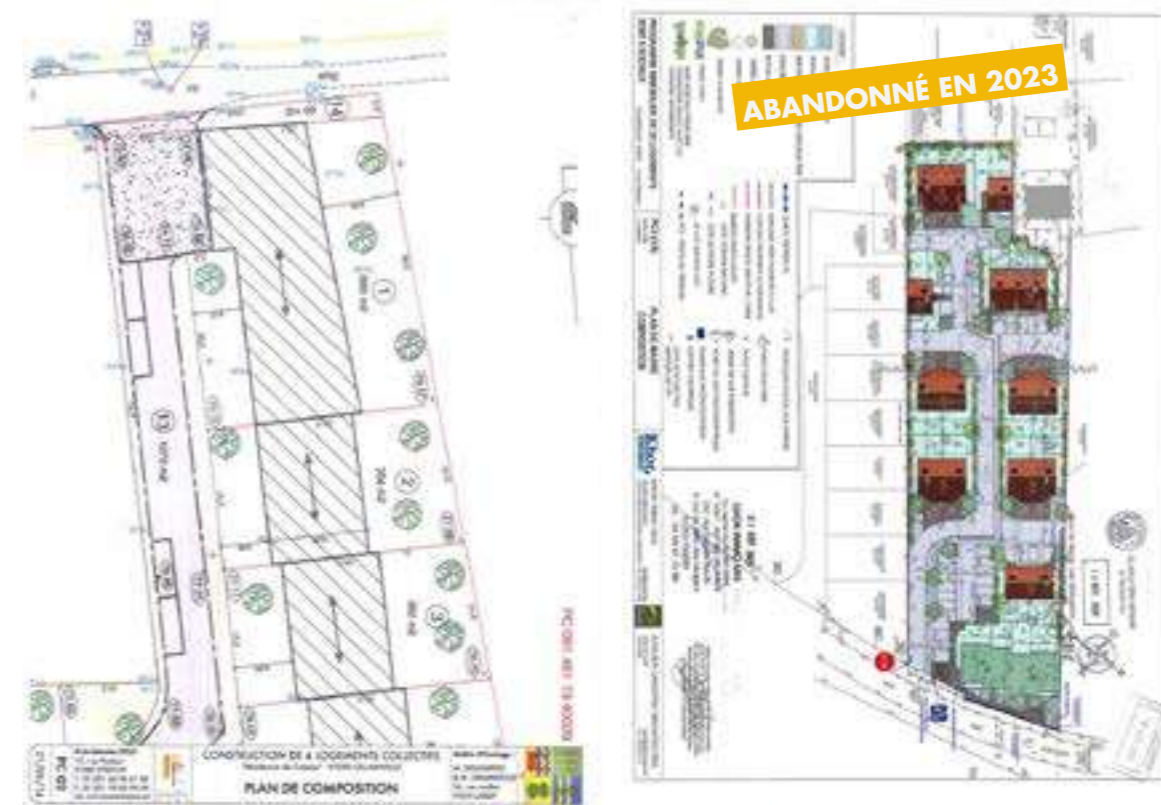
Cheptainville

- ▶ Pré-étude Mairie Cheptainville 3 logements
- ▶ Pension de famille à l'étude 20 places



Ollainville

- ▶ Pré-étude OLLAINVILLE AAPISE
- ▶ Étude OLLAINVILLE 8 logements VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

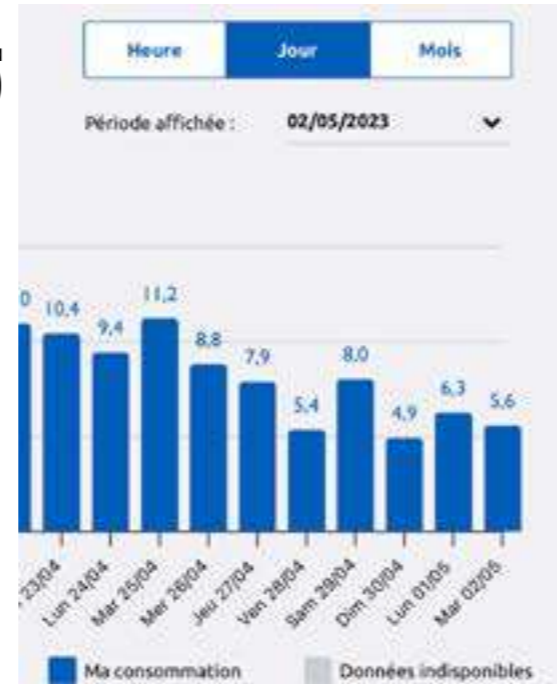
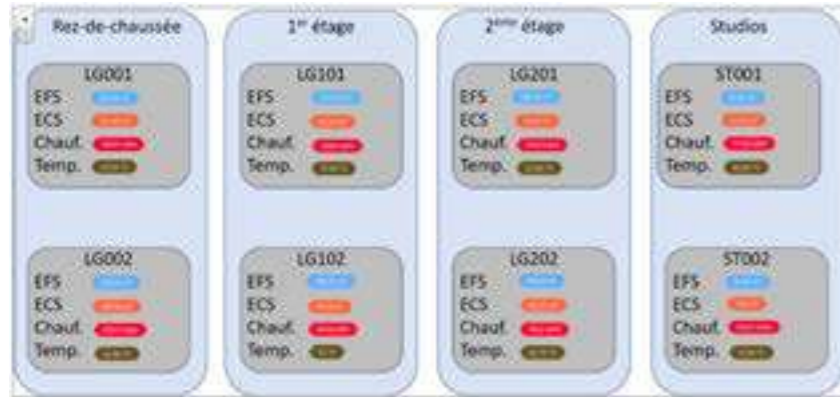


Économies d'énergies, point d'étape

Suite au problème de fiabilité du comptage avec les « WES » passage à WattSense , Premier site équipé en prototype au 38 rue de Lormoy (2 logements)

Prochaines étapes :

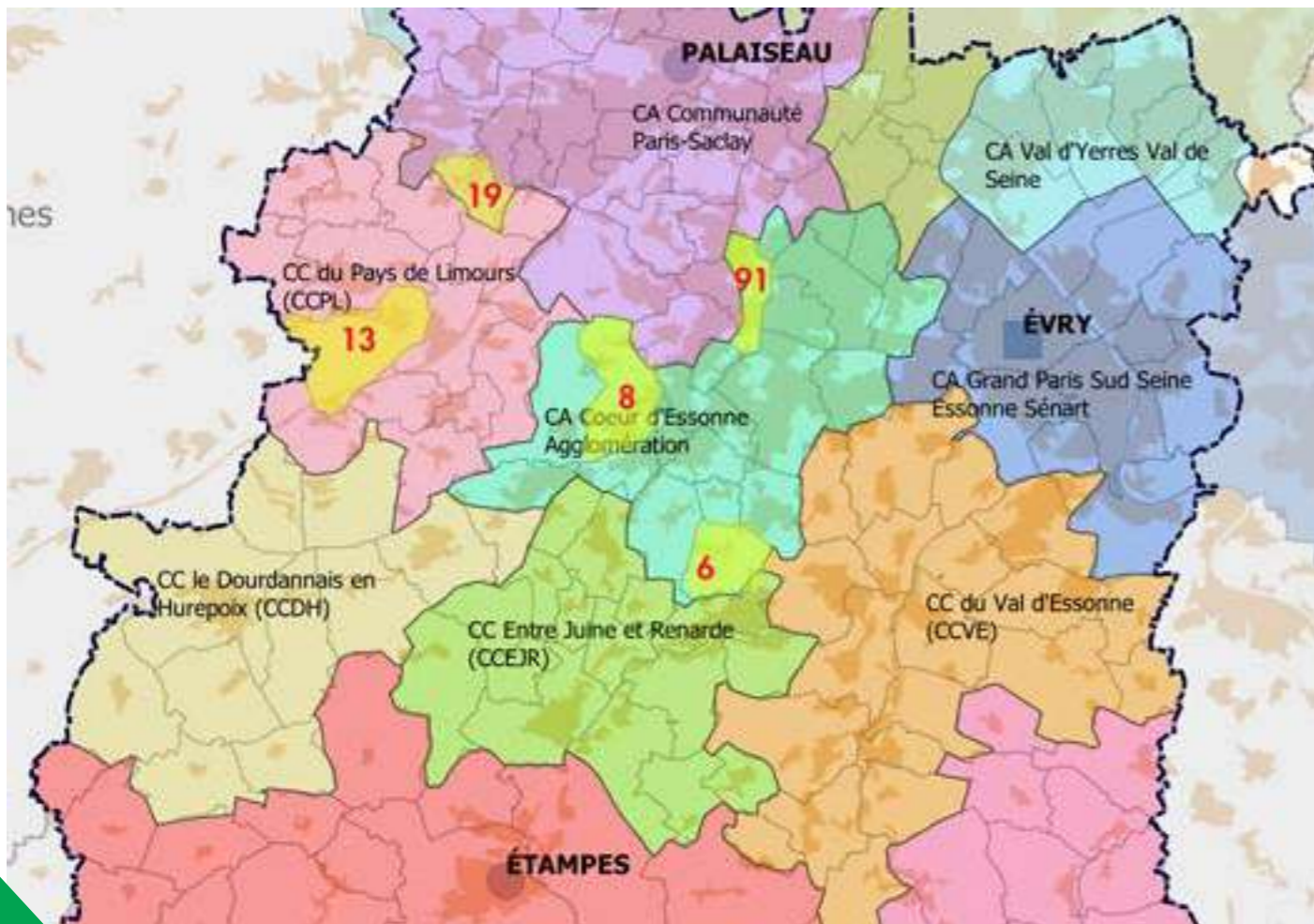
- ▶ Équiper le 38 et ses 8 logements
- ▶ Créer un suivi de consommation par logement
- ▶ Sensibiliser les familles en amont des régulations de charges.



Parc immobilier au 31 décembre 2022

137 logements :

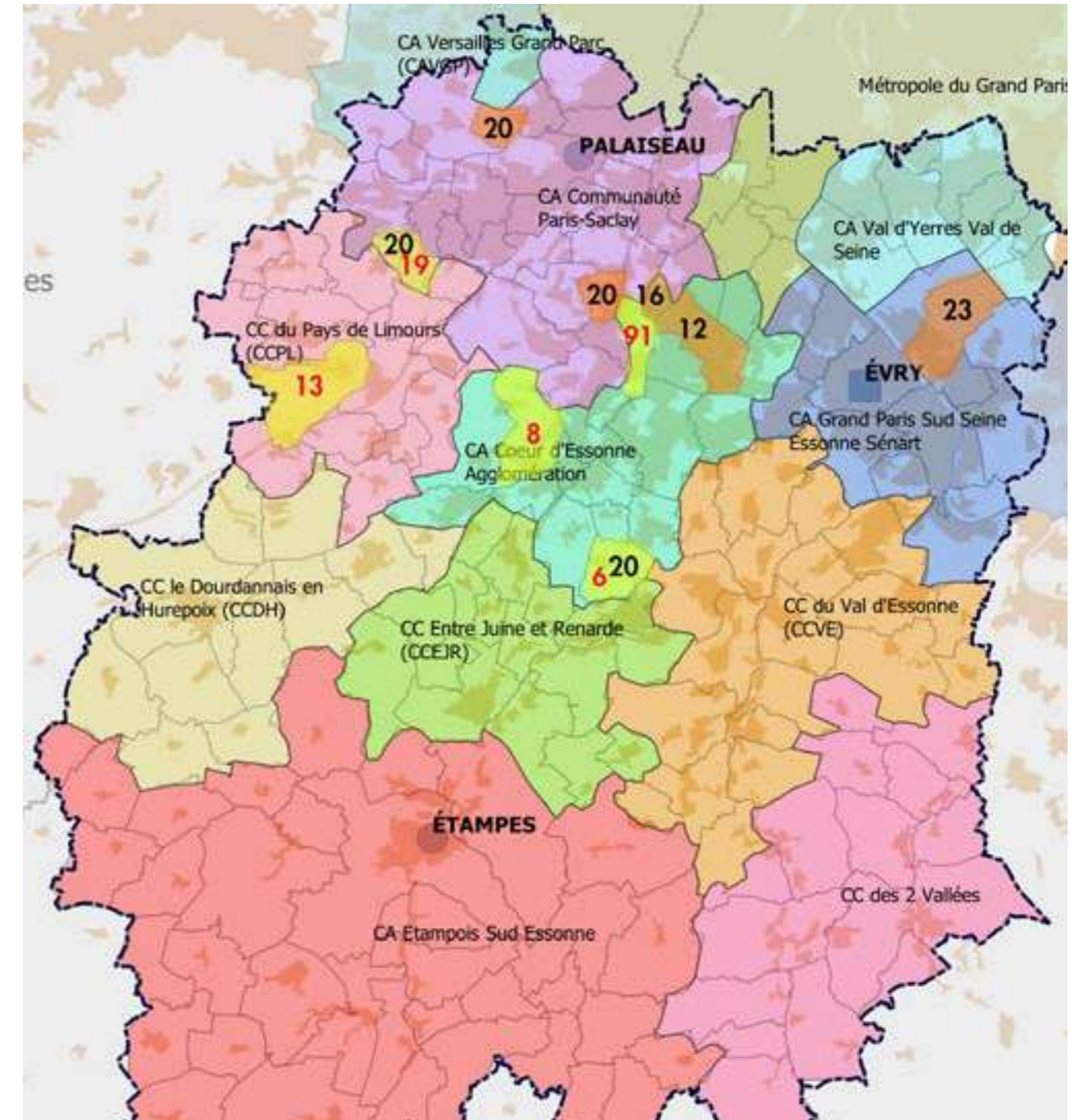
- ▶ LONGPONT SUR ORGE 91 logements
- ▶ FORGES LES BAINS 13 logements
- ▶ GOMETZ LE CHÂTEL 19 logements - livrés
- ▶ OLLAINVILLE 8 logements - livrés
- ▶ CHEPTAINVILLE 6 logements - livrés



2025 Parc immobilier

225 logements:

- ▶ LA VILLE DU BOIS - PF , 20 studios
- ▶ GOMETZ LE CHÂTEL - PF, 20 studios
- ▶ VILLIERS SUR ORGE 16 logements
- ▶ VAUHALLAN - PF 20 studios
- ▶ SAINTE GENEVIEVE DES BOIS 12 logements.



Défis à relever et perspectives:

Faire face aux prix très fluctuants des marchés, et à la pénurie des matériaux.

Évolution des réglementations qui nous sont imposées pour obtenir nos subventions et pour pouvoir continuer à travailler avec l'établissement public foncier d'Île-de-France.

développement de l'association sur de nouveaux secteurs géographiques

RÉSULTATS – AFFECTATION

Examen des comptes et du résultat

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels de cet exercice de 12 mois sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les produits d'exploitation courants se sont élevés à 1 376 932 € contre 1 137 371 € en 2021, soit une augmentation d'environ 240 000 €. Les principales évolutions sont les suivantes :

- ▶ La vente du local commercial à Gometz pour 193 600 €
- ▶ L'augmentation des loyers et charges locatives, pour 81 500 € suite à la mise en location de nouveaux appartements.
- ▶ Les subventions, essentiellement au titre des FSL, ASLL et MOUS ont diminué de 26 300 € environ.
- ▶ Les dons ont diminué de 4 500 €. Ils s'élèvent à 79 287 €.
- ▶ Les charges d'exploitation passent de 1 119 108 € à 1 433 362 €, progressant de 314 000 €.
- ▶ Les charges de fonctionnement sont globalement stables,
- ▶ La comptabilisation de la vente

du local commercial entraîne des charges de 126 200 € (prix d'achat + coûts annexes),

▶ L'évolution de notre parc de logements conduit à des augmentations de dotations aux amortissements (582 089 € contre 505 127 €),

▶ La structuration de notre équipe de permanents a entraîné une progression de 123 500 € des frais de personnel et charges sociales. L'association a également eu recours à du personnel intérimaire pour un remplacement (coût 10 300 €). L'embauche de salariés pour certaines fonctions exercées bénévolement jusqu'à maintenant a commencé en 2022.

▶ Le résultat financier est positif de 1 025 € contre un résultat négatif de 5 013 € en 2021.

▶ Les intérêts sur emprunts s'élèvent à 16 998 € contre 25 845 €

▶ En produits, la bonification d'intérêts représente 8 456 € et les intérêts perçus sur nos placements 9 567 €. Il a été payé 2 039 € d'impôt sur les sociétés à ce titre.

▶ Le résultat exceptionnel est de 362 683 € contre 259 460 € en 2021.

▶ Les reprises de subventions

d'investissement s'élèvent à 393 705 € contre 327 129 € en 2021

▶ On note une reprise de provision de 37 476 € liée à l'annulation du risque de non réalisation de l'opération Gometz.

▶ Le résultat net est positif de 305 238 €, contre 272 282 € en 2021.

▶ Le bilan fait apparaître des immobilisations nettes pour 17 282 173 €. Les disponibilités passent de 2 894 598 € à 7 177 844 € en raison des encaissements d'emprunts pour 2,2 M€ et des subventions d'investissement pour 2 M€. Ces sommes destinées aux opérations en cours n'avaient pas fait l'objet de décaissements au 31 décembre 2022.

▶ Les fonds propres s'élèvent à 3 511 545 € y compris le résultat 2022. S'ajoute la réserve de 744 950 € issue du legs.

▶ Les subventions pour investissement sont incluses pour un montant net de 14 851 055 €.

▶ Le capital emprunté se monte à 5 238 620 €.

▶ Les dépôts de garantie pour les loyers s'élèvent à 43 312 €.

Proposition d'affectation du résultat

Approbation des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils ont été présentés et qui font apparaître un excédent de 305 238,47 €. Nous vous proposons de bien vouloir affecter cet excédent aux fonds propres statutaires.

Résolutions

résolution 1 : approbation du rapport moral et d'activités

résolution 2 : Approbation du Rapport Financier.

Résolution 3 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et approbation de l'affectation du résultat

Conseil d'Administration

L'association est dirigée par un conseil de 12 membres maximum, élus pour 3 années par l'assemblée générale. Les membres sont rééligibles. Le conseil est renouvelé par tiers tous les 3 ans.

Roland FRANQUEMAGNE : Président
Alexandre FACCHIN : Trésorier
Pierre ROBIN : Secrétaire
Liliane SEGARD Trésorière adjointe
Claude COURGNAUD
Gérard GUILVARD

Jacques LIGERON
Michèle DESCHAMPS
Michel LEONARD