



Galerie Mènil'8
8 rue Boyer
Paris 20^e

Rapport d'activité 2017

SOMMAIRE

Rapport d'activité 2017



PRÉSENTATION

Editorial

Le conseil d'Administration

La répartition du patrimoine

Les faits marquants

ACTUALITÉ EN 2017

L'enquête de satisfaction

Les travaux - La maintenance

Les nouveaux entrants

Les associations de locataires - Le conseil de concertation locative

L'accompagnement des locataires avec le GIP-HIS et SOLIHA



SOMMAIRE

Rapport d'activité 2017

COMMUNICATION

Interview de Madame Laganier, Directrice Générale - GIP HIS
Les nouveaux outils

CHIFFRES CLÉS

Les loyers
Le patrimoine
Les investissements
Les résultats
Le financement
Les ressources humaines

COMPTES DE L'ANNÉE

Bilan et compte de résultat





Présentation

Le mot du Président

Patrick Dalimier

Forte de ses valeurs « engagement et identité, exigence et dynamisme, écoute et considération, solidarité et cohésion », la Fondation de Madame Jules Lebaudy a poursuivi au cours de l'année 2017 son action pour offrir des logements décents à loyer restreint à Paris et région parisienne.

Le présent rapport d'activité retrace les principaux évènements de l'année écoulée et présente les chiffres significatifs et leur traduction dans les comptes de l'exercice.

En ma qualité de Président du Conseil d'Administration, je suis fier des résultats de l'enquête de satisfaction 2017 (c'est la deuxième après celle de 2015) menée auprès de nos locataires et partenaires (Administrations et Action Logement).

Les résultats obtenus, tant auprès des locataires qu'auprès de nos partenaires, traduisent l'implication des équipes sous l'égide de la Directrice Générale et la recherche constante de la qualité du service.

Poursuivre l'entretien et la maintenance de notre patrimoine demeure l'axe de la politique définie par le conseil d'administration, en prolongement du Plan Stratégique de Patrimoine élaboré en 2017.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de la Fondation a décidé en 2017 d'effectuer un investissement patrimonial en acquérant un immeuble de bureaux à Montrouge (Hauts de Seine) afin d'y installer ses bureaux.

Cet immeuble que nous occuperons au cours du 2^{ème} semestre 2018 offrira des conditions d'accueil et de travail améliorées.

La Fondation de Madame Jules Lebaudy, grâce à ses valeurs et à la certification ISO 9001, est ainsi bien armée pour poursuivre son offre de logements à loyer restreint et son développement à Paris et en région parisienne.

Je vous souhaite une bonne lecture de notre rapport d'activité 2017.

Patrick Dalimier - *Président*

La composition du Conseil d'administration



PRÉSIDENT

Patrick DALIMIER

COLLÈGE DES FONDATEURS

- > **Gérard GILBERT**
Vice-Président
- > **Sylvie GILBERT-SAVELLI**
Administrateur
- > **Cédric GILBERT**
Administrateur

COLLÈGE DES MEMBRES DE DROIT

- > Le Ministère de l'Intérieur - Direction des libertés publiques et des affaires juridiques
- > Le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité - Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- > La Société d'Encouragement Au Bien représentée par **M. KOUDLANSKI**
- > La Société Philanthropique représentée par **Etienne de la Bigne**

COLLÈGE DES PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

- > **Patrick DALIMIER**
- > **Yves BURGEAT**
- > **Jean-Pierre HERVÉ**
- > **Isabelle PETITPERRIN**
- > **Yves POINSIGNON**

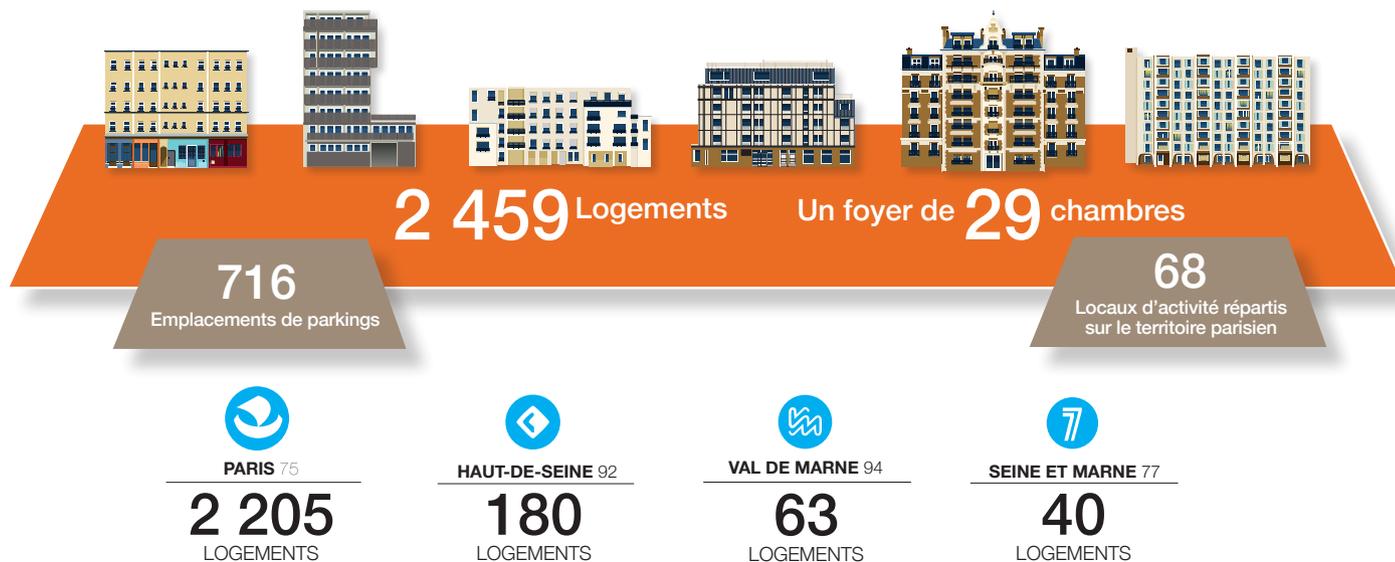
COMMISSAIRE AUX COMPTES

Cabinet Grant Thornton

La répartition du patrimoine

au 31/12/2017

LE PATRIMOINE DE LA FONDATION



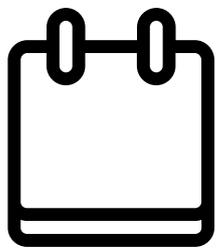
→ La Fondation possède :

- 716 emplacements de parkings
- 6 parkings souterrains en pleine propriété soit 405 emplacements
- 4 parkings en copropriété soit 305 emplacements
- 6 garages boxés

À cela s'ajoutent 68 locaux d'activité répartis sur le territoire parisien.

→ En 2017

- Vente d'un pavillon : 15 rue L. Asscher à Orly
- Acquisition d'un immeuble de bureaux : 12 rue Delerue à Montrouge 92120.



Les faits marquants 2017



→ Et aussi ...

Les nouveaux outils :

- Juin**
- QRCode
 - Tablette pour les États des lieux entrants
 - Mise à disposition de smartphone pour les gardiens afin d'enregistrer la réclamation et d'en suivre son traitement

ENQUÊTE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES



Satisfaction globale
vis à vis de la Fondation



Satisfaction
vis à vis du logement



Satisfaction de la qualité
des relations avec le gardien



Actualité

→ Rendre un service de qualité

436 locataires ont été interrogés par la société INIT entre octobre et novembre 2017

Sont satisfaits :

- > 91% des services de la Fondation
- > 91% de leur logement
- > 93% des relations avec les gardiens

Sont satisfaits de :

L'information et l'accueil

- > 89% du niveau d'information
- > 85% de l'accueil téléphonique

Sont satisfaits de :

La propreté

- > 83% de la propreté des parties communes
- > 88% de la propreté des espaces verts

Les équipements communs

- > 78% du fonctionnement des équipements des parties communes
- > 87% de l'éclairage
- > 72% de l'ascenseur

La réclamation du locataire

- > 66% du délai de traitement des réclamations
- > 76% de la qualité des traitements de la réclamation

Travaux

La Fondation poursuit les travaux d'investissement sur le patrimoine dit « historique »

- Modernisation des ascenseurs
- Rénovation électrique des logements
- Changement des canalisations eaux usées et eau-vannes

Ce qu'il nous faut améliorer

- Les délais de traitement des réclamations des locataires
- Le fonctionnement des équipements tels les portes automatiques des parkings
- La gestion du tri sélectif et la propreté des locaux destinés au tri des déchets

Pour la première fois, 7 partenaires-réservataires de logements sont interrogés :

- > 5 sont très satisfaits ou satisfaits des relations avec la fondation et de l'accompagnement des candidats et locataires à leur entrée dans les lieux

ENGAGEMENT & IDENTITÉ

→ Bien loger



LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

La Fondation poursuit les travaux de modernisation : Ascenseurs

Changement des cabines et des pylônes aux 2 et 8 rue Boyer.

Rénovation électrique des logements

La Fondation termine la campagne de rénovation électrique entreprise sur le patrimoine dit historique (soit : 266 logements en 2017

- > 6 -18 rue de Cronstadt Paris 15
- > 25 rue Gassendi Paris 14

Un appartement témoin a permis aux locataires de visualiser les travaux entrepris ; un logement de courtoisie a été mis à disposition des locataires durant toute la durée des travaux.



Le changement des canalisations d'eau en fonte

Après la rénovation électrique dans les logements du patrimoine dit historique, la Fondation a démarré le changement des canalisations d'eaux usées dans les appartements aux 1 et 3 rue d'Annam Paris 20.

Ces travaux ont été suivis de remises en état des cuisines et salles de bains par la régie d'entretien.

2 rue Boyer
Paris 20^{ème}





LA MAINTENANCE

Et toujours le remplacement de

- > 19 chaudières individuelles
- > 65 ballons électriques
- > 27 chauffe-bains

Les travaux de rénovation des logements

155 logements libérés au cours de l'année 2017 dont 113 ont connu des travaux de rénovation avant relocation pour un montant de :

- > **1 821 031 € TTC** dont **1 513 273 € TTC** en « Gros Entretien » logement.

Les contrats de maintenance

En 2017, 2 prestations ont fait l'objet de nouvelles consultations :

- > Pose des compteurs d'eau froide et d'eau chaude, en télé-relève et entretien de la robinetterie

Accompagnement à la consultation :
Habitat et Territoires Conseils (HTC)

- Entreprise retenue : ISTA
- Démarrage 3 mai 2017

- > Entretien des ascenseurs

Accompagnement à la consultation :
Namixis

- Entreprises retenues : Mistral et Afem
- Démarrage : 1^{er} avril 2017



Nouveaux locataires

Les indicateurs au 31 décembre

- > 2.13% de logements vacants
- > 6.23% de taux de rotation
- > 2.11% de taux d'impayés

Congés et nouveaux entrants

155 congés dont

- > 77% sont donnés pour des logements de deux et trois pièces
- > 42% des congés concernent des locataires entrés il y a moins de 5 ans
- > la moyenne d'occupation est de 12 ans en 2017

128 entrées dont

- > 33% venant d'Action Logement
- > 21% venant des Ministères
- > 26% de nouvelles désignations par Action Logement et les Ministères

Deux nouveaux arrivants dans les locaux d'activités en 2017

- > Installation de bureaux dédiés aux activités d'un centre de formation rue Olivier de Serres Paris 15^{ème}
- > Aménagement d'une galerie dédiée aux artistes de Ménilmontant au 8 rue Boyer Paris 20^{ème}



Immeuble,
rue Olivier de Serres
Paris 15^{ème}



Les locaux d'activités

Au 31/12/2017

- 28 ateliers
- 40 locaux dits commerciaux
- 1 foyer de 29 chambres pour adultes handicapés mentaux

Artistes, artisans, professions libérales, commerces, associations, sociétés et bureaux sont locataires de locaux situés exclusivement à Paris.

EXIGENCE & DYNAMISME

→ Obtenir et maintenir les certifications et labels

La démarche qualité

L'audit dit de suivi du 4 mai 2017, a renouvelé la certification Iso 9001 vs 2015, délivrée par l'Afnor le 7 juillet 2016.



FOCUS

Le taux de rotation

6.23% au 31/12/2017.

Depuis 2014, le taux de rotation est légèrement supérieur à 6%. Les mutations des agents des Ministères sont élevées en été, période la plus propice aux congés.

Urgence et insertion

6 congés de logements dits « studettes » ont été confiés au GIP-HIS dans le cadre du partenariat démarré en 2012. En insertion professionnelle et souvent en situation d'hébergement provisoire, les nouveaux occupants ont été proposés par le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation dirigé par la DRIHL) ; le GIP-HIS assure l'accompagnement et le suivi des locataires tout au long de l'occupation des logements, de deux ans maximum, actions financées par la Fondation Lebaudy.

Les mutations :

6 mutations ont été acceptées par les locataires sur 13 proposées. Le motif principal est l'adaptation du logement à la taille de la famille (sur-occupation et sous-occupation).

La commercialisation des logements

Chaque candidat au logement est accompagné lors de la visite par la conseillère logement. 315 visites pour 118 logements avec une moyenne de 5 visites pour la relocation dans les Hauts de Seine (Suresnes, Asnières et Puteaux).*

- 98% des nouveaux entrants (50 locataires interrogés) sont satisfaits de l'accompagnement lors de la visite et 92% sont satisfaits de la propreté du logement à leur entrée dans les lieux.

* Les appartements de Suresnes, Asnières et Puteaux sont plutôt grands, et l'offre concurrentielle sur ces 3 communes est importante.

ECOUTE & CONSIDERATION

→ Développer des relations durables

Chaque association fait l'objet d'une information systématique et d'une invitation à vérifier les charges locatives.

En 2017

Les associations des immeubles Amiral Roussin (Cnl), Jules Romains, Reuilly et 4bis rue Boyer sont venues vérifier les dépenses de charges récupérables 2016. 3 sur 4 ont validé les dépenses.

Les associations de locataires et la concertation locative

Elles sont au nombre de 7

- > Une association s'est créée en 2017 à Reuilly Paris 12^e :
- 5 sont affiliées à la CNL
- 1 est affiliée à la CLCV
- 1 est indépendante

Et concernent 6 ensembles immobiliers (2 existent sur le même immeuble)

Le conseil de concertation locative s'est réuni une fois en 2017.

Les sujets principaux ont porté sur :

- > La mise en place des nouveaux outils à disposition des locataires
- > La présentation du nouveau contrat de comptage eau et robinetterie
- > Les dépenses récupérables et régularisations de charges 2016
- > La présentation des projets portés par les deux associations participant au CLL



Rue de Reuilly, Paris 12^{ème}

SOLIDARITÉ & COHÉSION



Proposer un accompagnement adapté

→ Avec le GIP HIS

- > Évaluation
- > Prévention
- > Insertion par le logement
- 18 appartements, dits studettes, à loyer réduit sont occupés par des locataires orientés par le SIAO et accompagnés par le GIP HIS pendant deux ans maximum.
 - > 10 ménages sont sortis en 2017 du dispositif et 7 nouveaux sont entrés.
- 4 diagnostics sociaux ont été réalisés.
- 11 mesures d'accompagnement social lié au logement ont été actées.
- 59 entretiens individuels avec des locataires en difficultés ont été menés.

Le changement complet du pylône et de la cabine sur 2 ascenseurs aux 2 et 8 rue Boyer ont conduit le GIP HIS à recenser les besoins de locataires âgés de 60 ans et +, les appareils étant en arrêt pendant 4 mois.

→ 13 locataires 2 rue Boyer et 15 locataires 8 rue Boyer ont fait l'objet d'un rendez-vous avec une conseillère sociale du GIP HIS.

→ Les services individualisés vont du portage de repas à l'accompagnement dans les escaliers par une aide spécialisée.

→ Sur tous les immeubles, un service de portage de courses, poussettes et autres est mis en place du lundi au samedi 2 à 3 heures par jour, en fonction des habitudes de vie des locataires.

→ Avec le FSL 75

La participation de 8 608 € de la Fondation a permis le maintien dans les lieux de 6 locataires.

→ Avec le Fonds social interne à la Fondation qui a financé :

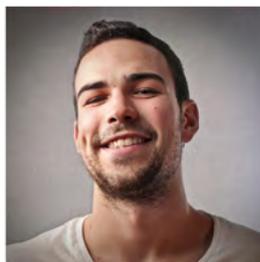
- > 5 aménagements de salles de bain pour locataires à mobilité réduite.
- > la participation aux travaux de rénovation du centre d'hébergement « L'Arche à Paris » 1 rue de la Saïda Paris 15.



→ Avec Soliha

Au travers d'une convention signée le 26 octobre, la Fondation fait appel à Soliha qui se rend chez les locataires ayant exprimé la demande d'adaptation de leur salle de bains, afin qu'une ergothérapeute recense les besoins en terme de travaux.

Après le diagnostic pris en charge par la Fondation, Soliha mobilise les fonds (caisses retraites, dispositifs autres...) et propose un complément de participation financière par la Fondation des travaux dans les logements.



Interview

**Juliette
LAGANIER**



Juliette Laganier (à droite)
et une des membres de
son équipe au siège du HIS
(Habitat et Interventions
Sociales) à Montreuil.

Directrice Générale GIP Habitat et Interventions Sociales

Le GIP HIS (Habitat et Interventions Sociales) est créé en 1993 pour répondre aux besoins de populations en grandes difficultés sociales.



“

Le GIP HIS se positionne sur 3 actions :

Répondre à l'urgence sociale

Réaliser des diagnostics (pré-attribution de logements, recensement des besoins...) et des accompagnements sociaux

Mettre en adéquation une offre de logement ou d'hébergement avec les demandes des ménages.

Le partenariat avec la Fondation a démarré avec la mise à disposition du GIP HIS de studettes au loyer très minoré qui propose et accompagne des personnes en insertion professionnelle dans ces logements temporaires dont la durée d'occupation ne dépasse pas 2 ans.

Il s'est poursuivi avec l'accompagnement des locataires de la Fondation en difficulté (impayés, difficultés diverses...) afin de trouver des solutions de maintien dans les lieux, de conciliation, de mise en œuvre des dispositifs d'aide sociale.

Enfin, la Fondation fait appel au GIP HIS dans le cadre de missions ponctuelles de diagnostics afin qu'il puisse recenser les besoins spécifiques des locataires lorsque des travaux sur les ascenseurs immobilisent les appareils durant plusieurs semaines et aider à la mise en œuvre de solutions (portage, hébergement provisoire, accompagnement médicalisé...). ”

Outils

- > Fonda'Clic
- > QR Code

La Fondation met à disposition des locataires une application mobile leur apportant de nombreux services. Contact, infos pratiques, règlement loyer sécurisé...

Nouveau
dans
le 12^{ème}

Charte de gestion des déchets alimentaires à Paris

La Fondation de Madame Jules Lebaudy s'est inscrite dans le partenariat avec la Ville de Paris dans le cadre de cette collecte. Les deux immeubles concernés pour cette démarche (rue de Reuilly, cour A. Lorraine et 124 avenue Daumesnil) ont fait l'objet de travaux d'aménagement des locaux et peuvent accueillir les conteneurs à déchets alimentaires. Les locataires ont à disposition les boîtes et sacs remis par les ambassadeurs du tri de la Ville.



La Fondation facilite la vie de ses locataires avec un QR code, flashable sur leur avis d'échéance pour régler leur loyer en toute simplicité et sécurité.



ÉCOUTE ET CONSIDÉRATION

Être attentif aux besoins
des locataires, partenaires
et collaborateurs

Acquisition d'un nouveau bâtiment à Montrouge

Fin 2017 la Fondation J. Lebaudy a fait l'acquisition
d'un nouveau bâtiment destiné à ses bureaux.

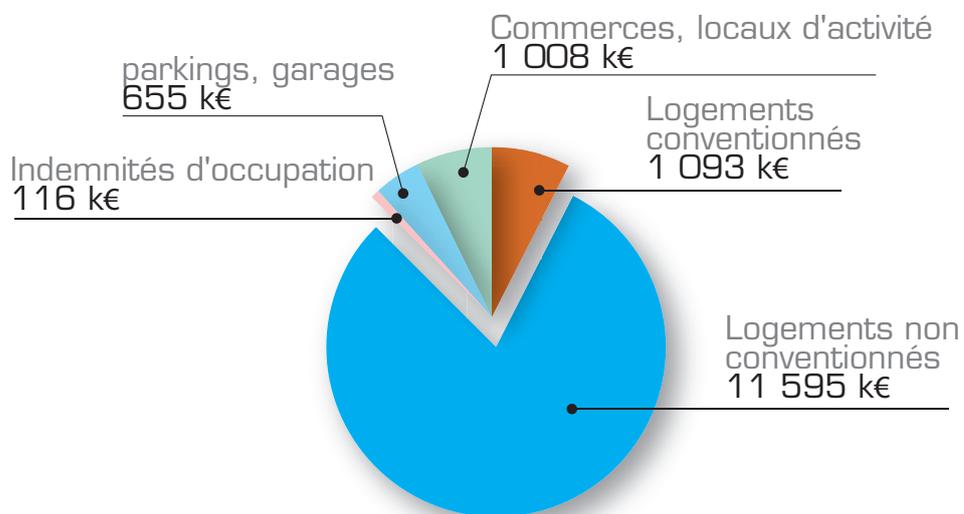




Chiffres clés

Les loyers

Le produit total des loyers de la Fondation de Mme J. Lebaudy a augmenté de 1.86% entre 2016 et 2017.



Augmentation

Loyers à la relocation	261,0 K€
Parkings	24,3 K€
Locaux commerciaux	2,1 K€

Loyers en k€

Les encaissements

La répartition :

Prélèvements.....70 %

TIP SEPA.....6 %

Autres (chèques, virements, mandats)....24 %



Recouvrement des loyers en %

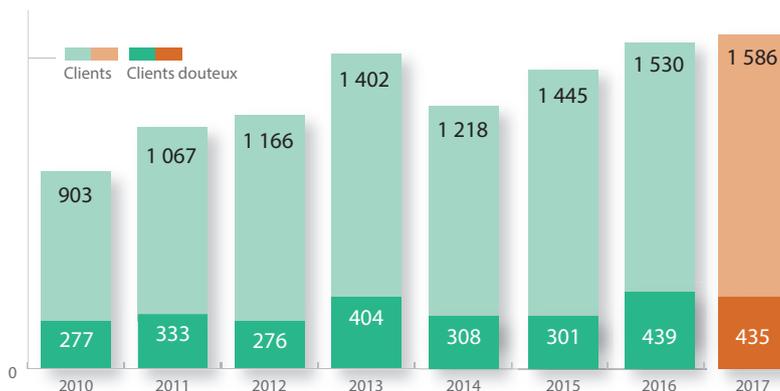
Il est à noter la mise en place de plan d'apurement se terminant en 2018 afin d'étaler le paiement des régularisations de charges locatives fortement débitrices sur certains immeubles.



Créances locatives en k€

Sur l'exercice 2017, les créances admises en «irrecouvrables» représentent **97 738 €** (dont 51 757 € concernent le site de Corbeil vendu en 2012). Ce sont essentiellement des locataires pour lesquels les poursuites ne peuvent être engagées (personnes insolvable, RSA...).

Le poste créances locataires représente 2 198 998 €. Il est constitué des soldes de locataires pour les montants exigibles et non douteux de 1 585 952 €, des locataires douteux pour 435 626 € et de produits non facturés (correspondant à l'estimation de régularisation de charges locatives débitrices) pour 177 420 €.



Périodicité de congés logements

On note 15 congés en moins entre 2016 et 2017.

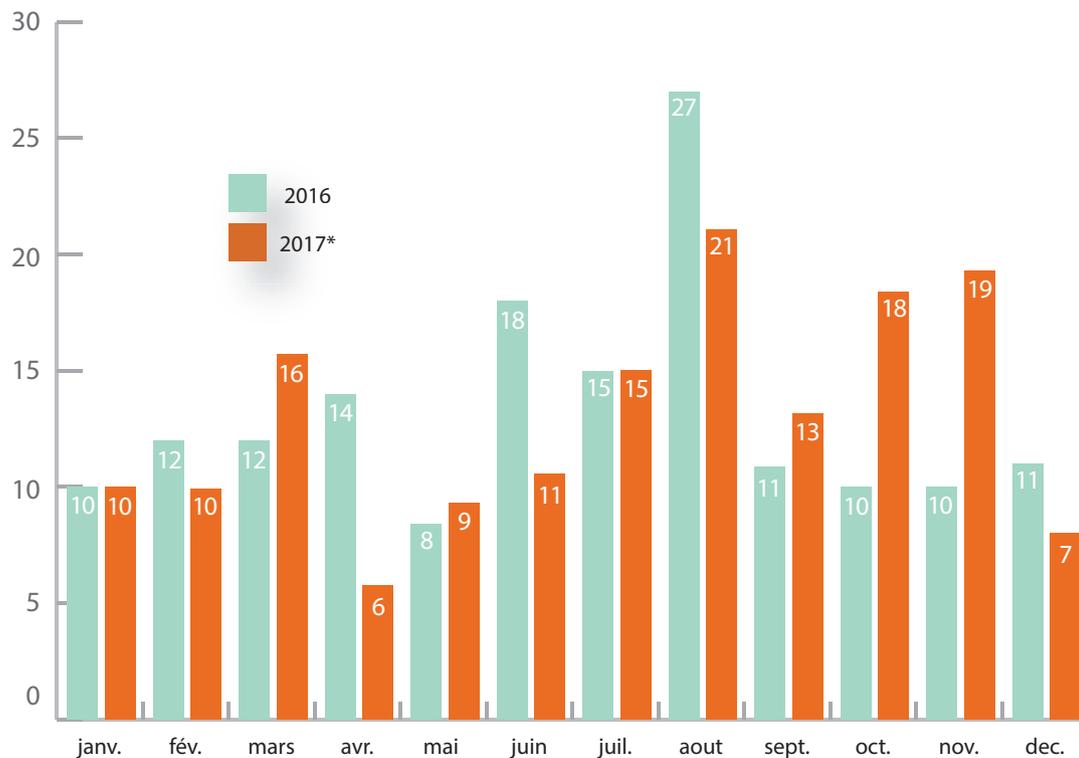
Le second semestre représente 60 % des congés donnés en 2017 et les mois de juillet et août représentent 23% de la totalité des départs.

Les congés en 2017

- > **155 congés** de logements
- > **2 congés** de commerces
- > **75 congés** de parkings



Les locataires restent en moyenne **12 ans** dans leur logement



* Non compris les 6 congés des studentes.

La vacance de logements

Au 31 décembre 2017, le taux de logements vacants est de 2,13 % de l'ensemble du patrimoine.



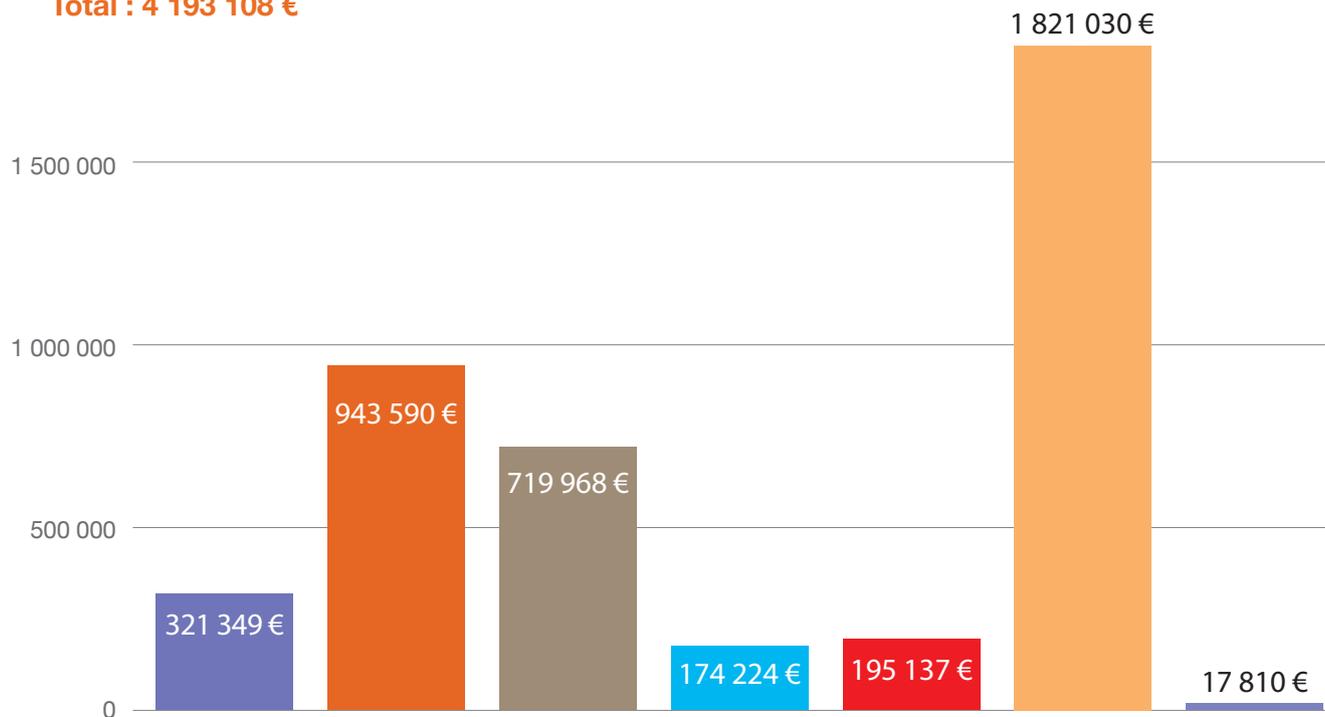
L'aide personnalisée au logement et l'allocation logement

L'APL et l'AL permettent aux familles à faibles ressources, d'accéder à un logement et de s'y maintenir. A fin décembre 2017, le montant perçu s'élève à 1 024 605 € et représente 6,37% du montant des loyers avec charges.

Le patrimoine

Les travaux de gros entretien et de renouvellement des composants constituent l'un des éléments déterminants de l'amélioration du cadre de vie des locataires.

Total : 4 193 108 €



Le plan d'entretien du patrimoine :

- Remplacement Fontes (1 ensemble immobilier)
- Rénovation électrique (2 ensembles immobiliers)
- Ascenseurs (3 ensembles immobiliers)

- Changement chauffage individuel
- Changement chauffage collectif
- Rénovation logements
- Travaux sur patrimoine (Parties communes)

Les investissements en k€

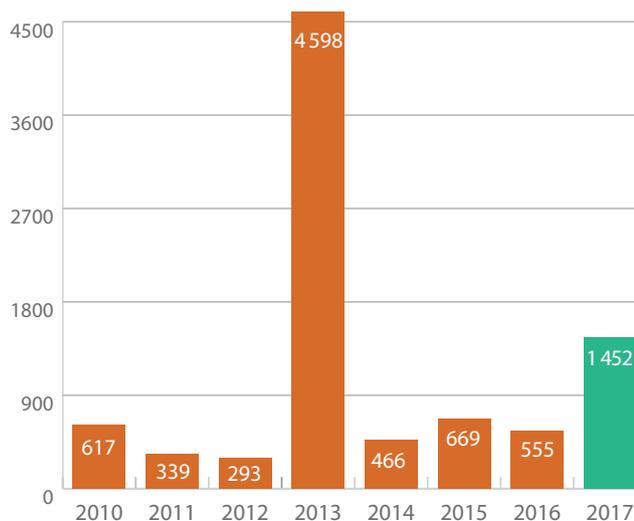
Les dépenses d'entretien et d'amélioration sur 3 ans se ventilent comme suit :



Les résultats

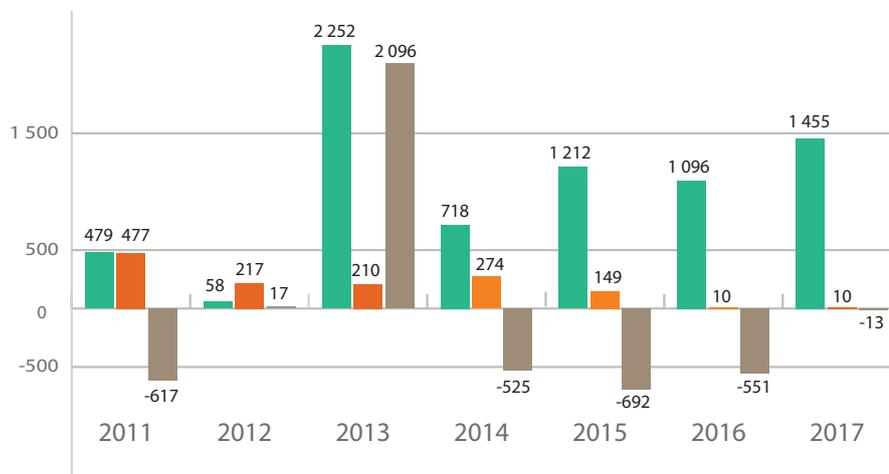
Résultat net comptable en k€

L'exploitation de la Fondation de Mme J. Lebaudy dégage un excédent de 1 452 k€ en 2017.



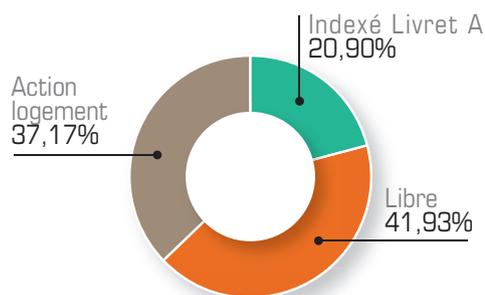
Résultat de l'exercice

- Résultat d'exploitation
- Résultat financier
- Résultat exceptionnel

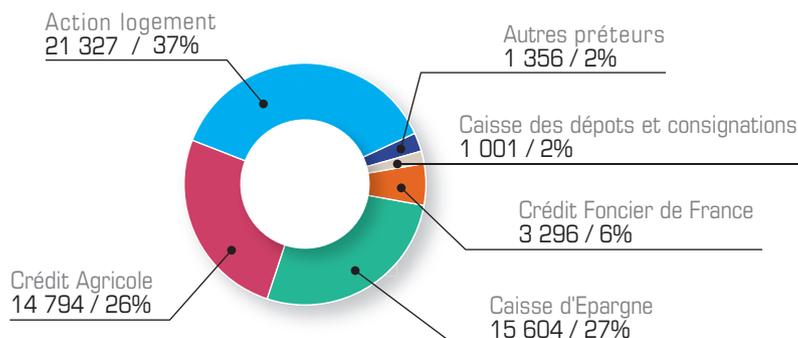


Le financement

Les emprunts en %



Les prêteurs en k€ et %



Évolution de la dette à long terme

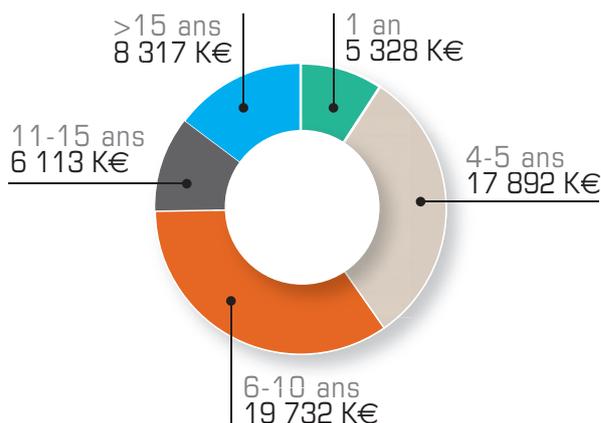
Au 31 décembre 2017, la dette à long terme a atteint 57.38 M€. Elle était de 60.76M€ en 2016, soit une diminution de 6%. Le coût moyen au logement des annuités réglées s'élève à 2 611€ en 2017.

Il a été contracté et mobilisé 3.57 M€ d'emprunts nouveaux en 2017, à savoir :

- 0.72 M€** pour le financement de travaux de rénovation sur différents immeubles.
- 0.31 M€** pour le financement de travaux sur le patrimoine conventionné auprès des partenaires Action Logement.
- 2.54 M€** pour le financement d'acquisition de bureaux administratifs à Montrouge (92).

La maturité du remboursement des emprunts

86% de la dette de la Fondation de Mme J. LEBAUDY seront remboursés d'ici 15 ans.



Comme l'année précédente, il est à noter que la Banque de France a attribué à la Fondation de Mme J. LEBAUDY la cotation « E3+ ». Cette cotation est réalisée par toutes les entreprises françaises afin d'évaluer leur capacité financière à rembourser leurs crédits à un horizon de trois ans. Elle se compose d'une cote d'activité (E) et d'une cote de crédit (3+).

- La note « E » indique que la Fondation de Mme J. LEBAUDY a un chiffre d'affaires supérieur à 15 M€ et inférieur à 30 M€.
- La note « 3+ » signifie que la Fondation de Mme J. LEBAUDY a une « très forte capacité à honorer ses engagements financiers ». Cette note « 3+ » vient en deuxième position sur une échelle de santé financière de la Fondation et sa capacité à honorer l'ensemble de ses engagements financiers sur les trois années à venir.



16 femmes
&
14 hommes

forment l'équipe
de la Fondation de
Madame J. Lebaudy

Les Ressources Humaines

La formation

Les formations en 2017 représentent 146 jours.

L'ensemble de ces formations a porté sur :

La sécurité des personnes

- > Agir pour la prévention des risques professionnels
- > PRAP

Informatique

- > Présentation du logiciel ULIS NG
- > Utilisation du module régularisation de charges locatives
- > La prise en main d'une tablette, d'un smartphone
- > S'approprier les outils de demain - Internet mobile
- > Logiciel Comptable Sage
- > Application mobilité - utilisation réclamation / consultation tiers et patrimoine

Qualité

- > Sensibilisation au système de Management de la Qualité
- > Appropriation du système de Management de la Qualité

Évolution technique

- > Loi Alur : la visite conseil, l'état des lieux (entrée, sortie)

Évolution juridique et législative

- > Actualité de la gestion locative avec la loi Alur
- > Journée Nationale de la Paye

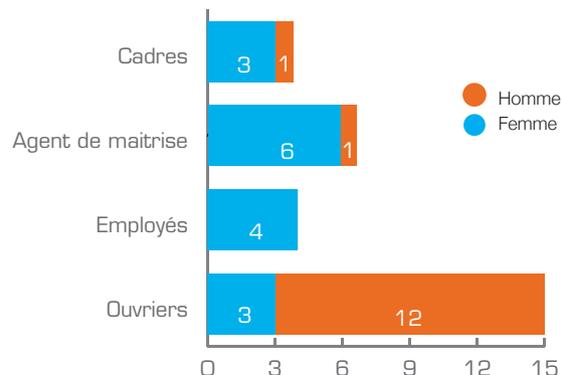
- > De l'éco geste au développement durable
- > La gestion des déchets en habitat collectif
- > Ordonnance Macron : impacts et nouveaux enjeux

Formation individuelle

- > La gestion comptable du patrimoine niveau 1
- > Communication interne : mettre en place les outils pour fluidifier la communication et renforcer la cohésion d'équipe
- > La sécurité informatique et la protection des données à l'heure du tout numérique, posture, obligations, précautions
- > Ecrits professionnels : courriers officiels, rapports, projets, analyses et messages électroniques
- > Actualité des baux commerciaux
- > Perfectionnement droit du travail
- > Gestion des conflits / Gestion de l'agressivité dans l'accueil du public
- > Gestion du temps
- > La formation comme stratégie de développement dans l'entreprise : concevoir son plan de formation
- > Les bases et la pratique de la comptabilité générale niveau 2
- > La place d'Action Logement dans les politiques publiques du Logement
- > Bail commercial, l'essentiel
- > Tutorat

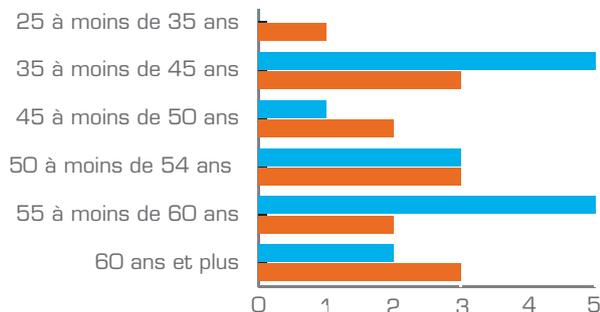
Ventilation par catégorie

Au 31 décembre 2017, la Fondation de Mme J. Lebaudy se compose de 30 personnes.



Ventilation par âge

La moyenne d'âge est de 49 ans. Cette moyenne évolue en fonction de la catégorie professionnelle.



Ventilation par ancienneté

L'ancienneté moyenne est de 12 ans. Cette moyenne évolue en fonction de la catégorie professionnelle :

- Moyenne femmes : 14 ans
- Moyenne hommes : 9 ans



Bureaux - 12 rue Delerue 92120 Montrouge - Tél. 01 56 56 73 00

www.fondationlebaudy.fr