



Association de Gestion des Appartements de Transition

ASSEMBLEE GENERALE DU 27 JUI 2019 RAPPORT D'ACTIVITE 2018

Table des matières

I.	Orientations et objectifs fixés pour l'année et par le projet associatif...	1
1.	Réunion avec les équipes et visites à domicile.....	1
2.	Comités du suivi.....	1
3.	Partenariats et projets (CLSM, rencontres avec les élus,...).....	2
4.	Réunion des usagers.....	2
II.	Données concernant les résidents.....	3
1.	Entrées / sorties.....	3
2.	Les résidents	3
3.	Pyramide des âges.....	4
4.	Durée d'occupation.....	4
5.	Les loyers.....	4
6.	Les impayés.....	4
III.	Activité logement.....	5
1.	Parc locatif – Répartition des logements.....	5
2.	Travaux de rénovation.....	5
3.	Entretiens, réparations diverses et maintenance des logements.....	5
IV.	Gestion administrative.....	6
1.	Mouvement de personnel.....	6
2.	Gestion de la comptabilité.....	6

I. Orientations et objectifs fixés pour l'année et par le projet associatif

1. Réunion avec les équipes et les visites à domicile

Les résidents de l'association Agate sont orientés par les équipes de soin avec un projet de soin, Agate assure la gestion, la maintenance des logements et maintient un suivi régulier des appartements en partenariat avec les équipes de soin.

La régularité des visites à domicile a contribué à la fois au renforcement des liens avec les résidents et aussi avec les équipes soignantes.

Chaque pôle a son mode de fonctionnement, auquel Agate s'efforce de s'adapter.

Pôle Paris centre : 5 réunions dans l'année, des échanges autour de chaque résident, une adresse mail dédiée pour les échanges avec Agate.

La particularité de l'équipe Paris centre : les membres s'organisent et planifient des visites à domicile en binôme, la gestionnaire des appartements Agate se positionne sur une des visites par mois.

Pôle Paris 11 : 4 réunions réalisées, l'équipe de soin a créé une adresse mail commune dédiée aux appartements en plus des échanges téléphoniques. Les incidents sont remontés régulièrement par un membre de l'équipe soignante, ce qui a permis à l'association d'agir rapidement sur des situations d'urgence.

Pôle 94G16 : 2 réunions en 2018 entre l'équipe dédiée aux appartements et la gestionnaire d'Agate, les échanges se font par le biais d'une adresse mail dédiée, l'équipe soignante liste et remonte les incidents par mail ou bien en main propre, la gestionnaire agit selon sa propre organisation et afin de maintenir le lien, elle effectue des retours au fur et à mesure de l'avancement des actions.

Pôle Paris 12 : le bureau de l'association se situe à proximité des bureaux du pôle 12, les échanges se font quotidiennement, la gestionnaire est informée à l'avance des projets des personnes suivies par ce pôle, et peut donc organiser les mouvements à venir sortie/entrée dans les logements.

La particularité de ce pôle : malgré le nombre important des résidents rattachés à pôle 12, les échanges se font facilement.

2. Comités du suivi

L'association Agate poursuit sa démarche de développement des liens avec les pôles de psychiatrie, et a organisé deux comités de suivi :

- Le premier comité s'est déroulé le 15/06 et a réuni 14 participants, dont des membres de différents pôles et d'AGATE, le thème abordé est « Comment préparer la sortie d'un résident ? »
- Le second comité s'est déroulé le 07/12 et a réuni 15 participants dont deux chargées d'orientation de l'association CEAPSY (Centre d'écoute et d'accueil sur les troubles psychiques) qui sont venues nous présenter les missions de CEAPSY.

3. Partenariats et projets

→ Ville de Paris

Au 1^{er} trimestre, les représentants de l'association ont rencontré le nouvel élu au handicap de la ville de Paris Nicolas Nordman et son directeur du cabinet pour la visite d'un appartement récemment rénové, situé à Paris 20^{ème}.

Lors de cette rencontre ont été abordés les missions d'Agate, les nouveaux logements pour l'association et le travail sur les baux glissants.

→ Projet GHT 94 Nord – Les Murets

A la suite de la proposition de la directrice générale des HSM et du CH Les Murets, Agate a présenté son action aux directeurs du CHS Les Murets, pour un projet de reprise de 15 appartements et 20 places par Agate.

Un groupe de travail s'est constitué composé d'AGATE et des représentants des pôles des Murets. Il s'est réuni à partir de juin 2018 afin d'échanger et d'étudier la faisabilité du projet. L'action se poursuit en 2019.

→ Le nouveau projet de logement

Le programme Brulon Driancourt de la RIVP dont nous attendons la mise à disposition de 3 logements sociaux a pris du retard et la livraison a été reportée jusqu'au 2^{ème} semestre 2019.

→ CLSM du 11^{ème} arrondissement

Le CLSM du 11^{ème} arrondissement a porté un projet de 7 logements en intermédiation locative associant des bailleurs sociaux, le pôle 11, un SAVS et AGATE. L'association n'a pu poursuivre son implication dans le projet du fait du blocage de son agrément FSL par la Ville de Paris, qui souhaite réduire le nombre de ses opérateurs.

→ Le bail glissant

Un groupe de travail est constitué, il s'est informé des modalités précises de bail glissant mises en œuvre par d'autres associations (notamment l'ASM 20 et l'ALVE), prospecter les bailleurs et identifier ceux qui pourraient pratiquer le bail glissant .

L'action est conduite en 2019

4. Réunion des usagers

3 réunions des usagers ont été réalisées cette année :

- Samedi 29 septembre (12^{ème} arrondissement), 14 participants dont 9 résidents.
- Samedi 3 novembre (Autres arrondissements parisiens), 6 participants dont 3 résidents.
- Samedi 15 décembre (Val de Marne), 6 participants dont 3 résidents.

Nous avons accueilli deux chargées d'orientations pour nous présenter les missions de CEAPSY et échanger autour de différents dispositifs qui existent pour les résidents.

II. Données concernant les résidents

1. Entrées et sorties en 2018

Au 31/12 l'effectif s'élève à 58 résidents, 14 entrées réparties entre 3 pôles et 14 sorties du dispositif Agate réparties entre 4 pôles.

- Taux de résidents entrants : 24,14%
- Taux de résidents sortants : 24,14%
- Taux de rotation : 23,33%

	Pôle 12	Pôle 11	Paris centre	94G16	Total
Entrées	10	0	1	3	14
Sorties	9	1	2	2	14

Motifs des sorties	Nombre de résidents
Attribution de logement social	3
Hôtel social	1
Courte hospitalisation puis place EHPAD	1
Hospitalisation longue durée	1
Retour chez la famille dont 2 suite aux impayés	7
Décès	1

2. Les résidents – Photographie 2018

Les femmes représentent 34,48% des résidents d'Agate.

On note un résident de moins par rapport à 2017, cela est dû à la restitution d'un logement individuel, la résidente est relogée par la ville de Charenton.

➔ La moyenne d'âge des résidents

	Moins de 30 ans	De 30 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	60 ans et plus	Total résidents
2017	8	14	12	16	9	59
2018	10	12	11	12	13	58

➔ La répartition des résidents par âge

Répartition des âges en 2018



3. La pyramide des âges

Par rapport à 2017, on constate que **la population des plus jeunes poursuit son accroissement, et le nombre des plus âgés se rapproche de celui de 2016, après une baisse en 2017.**

Année	Moins de 30 ans	Entre 30 et 59 ans	Plus de 60 ans
2016	5%	70%	25%
2017	14%	71%	15%
2018	17%	61%	22%

4. La durée d'occupation au 31/12/2018

Moins de 3 ans	De 3 ans à 6 ans	De 6 ans à 9 ans	De 9 ans à 12 ans	Plus de 12 ans
27	9	6	6	10

Objectif restant à réaliser : Mettre en œuvre une réflexion de fond avec les équipes soignantes sur le parcours des résidents de plus de 60 ans et /ou ayant plus de 12 ans de durée d'occupation.

5. Les loyers

Au 31/12/2018 les montants mensuels des loyers se situent entre 244,80€ et 666,01€ charges comprises.

- La moyenne du loyer pour un logement individuel est de 404 € CC
- La moyenne du loyer pour une place en logement collectif est de 348 € CC

La période de la vacance des places

L'impact de la vacance des places supportée par AGATE se résume en deux données : 8857,60 € et 25 mois de perte de loyer, ce qui représente 3,59 % du montant total des loyers versés aux bailleurs. Ces données sont en légère hausse par rapport à l'année précédente, malgré les efforts fournis pour optimiser la durée de la vacance des places entre une sortie d'un résident et l'entrée du nouveau candidat. **L'objectif est de poursuivre ces efforts pour arriver à réduire le temps ou la place reste vacante.** La réalisation de cet objectif passe notamment par une meilleure anticipation des projets par les équipes soignantes.

6. La gestion des impayés

L'application pamplemousse et la régularité de la tenue de la comptabilité, ont favorisé le suivi des impayés. 5 situations sont restées fragiles en 2018 :

- 2 situations ont conduit à la résiliation des baux de sous location, les dossiers d'impayés sont présentés au dispositif régional de sécurisation des associations pour une prise en charge, le 1er dossier a été remboursé à hauteur de 50%, le reste dû sera présenté au curateur du résident sortant pour régularisation, le 2ème dossier a été remboursé à hauteur de 80%.

- 2 autres situations sont dues au retard dans le traitement des dossiers administratifs des résidents, nous travaillons en partenariat avec les référents sociaux des deux résidents pour faire avancer les procédures et en parallèle les résidents s'acquittent partiellement de leur dette dans la mesure du possible.
- 1 situation où la sous locataire n'a pas de capacité de remboursement de la dette, elle paye régulièrement son loyer courant, Agate perçoit directement l'APL qu'elle utilise pour diminuer la dette qui s'élève au 31/12 à 1425 euros. Le référent social envisage une procédure de surendettement à la Banque de France.

III. Activité logement

1 Parc locatif et sa répartition

Courant 2018 Agate a entamé la négociation avec le promoteur qui a racheté l'immeuble situé au 5 rue Jean Pigeon, et a mobilisé la ville de Charenton pour reloger la résidente dans un logement social, la résidente a pu être relogée par la ville de Charenton, ce qui a ramené le nombre de places à 58, réparties sur 35 logements (9 sont loués par des bailleurs sociaux, 20 par des bailleurs institutionnels et 6 par des bailleurs privés)

→ La répartition par pôle

Pôle	Nombre de logements	Nombre de résidents
Paris 12	18	32
Paris 11	5	6
Val de Marne - 94 G16	6	12
Paris Centre	6	8

→ Le type de logement

	Pôle 11	Pôle 12	Paris centre	94G16	Total
Studio /F1	3	10	5	2	20
F2	2	1	0	1	4
F3	0	1	0	2	3
F4	0	6	1	1	8

2 Travaux de rénovation

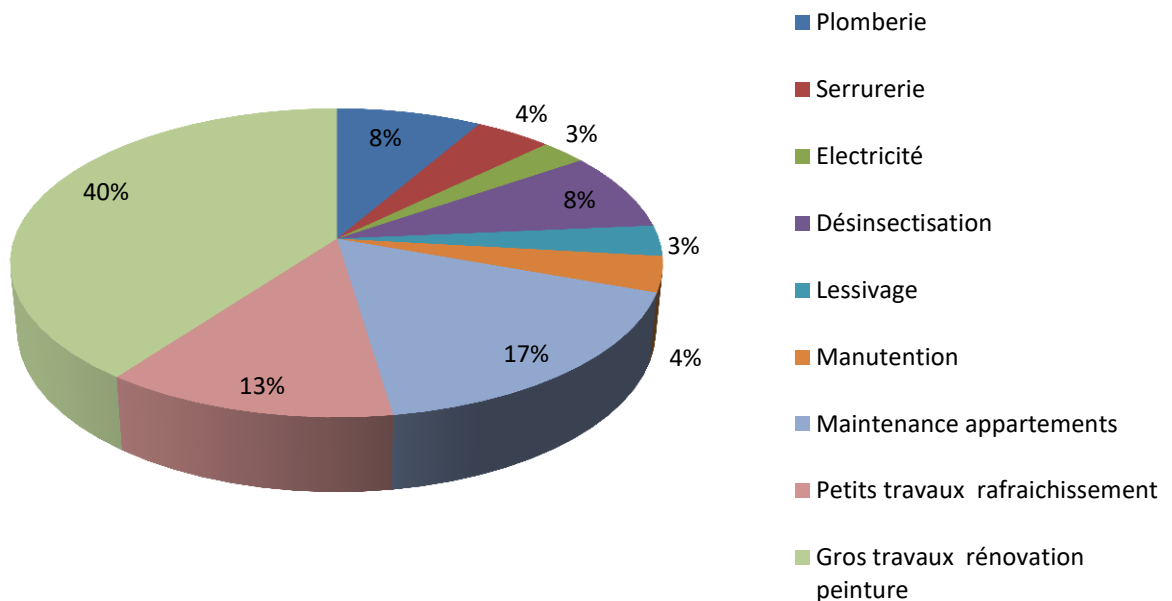
Agate a conclu une transaction financière avec le promoteur qui a racheté l'immeuble du 5 rue Jean Pigeon, s'est conclue par le versement à AGATE d'une somme de 10 000€.

La 2eme phase des travaux de rénovation entamés en 2017 est achevée dans 2 appartements : l'appartement rue square Berthelot à Alfortville et l'appartement rue du Val d'Osne à saint Maurice pour un montant total de 13 612€, la suite des travaux de rénovation sur 2 appartements (square Dolet et rue Karl Xavier Roussel) de type F4 est réalisée courant le 1^{er} trimestre 2019.

3 Entretien, réparations diverses et maintenance des logements

Cette année plusieurs cas d'infestations punaises ont été détectés dans plusieurs appartements sur Paris. En plus des dépenses liées aux interventions, d'autres dépenses se sont rajoutées pour le remplacement de mobiliers infectés, notamment le changement de literie.

Répartition des dépenses 2018



IV. Gestion administrative

1 Mouvements de personnel

L'équipe est constituée de deux salariées à plein temps, le poste de la gestionnaire des appartements a connu un changement de personnel fin mars et nous avons fait appel à un remplacement de l'assistante de gestion à la fin d'année pour renforcer l'équipe durant le congé de maladie de celle-ci.

2 Gestion de la comptabilité

Depuis avril la saisie comptable est gérée en interne, puis confiée à l'expert-comptable indépendant pour valider la clôture de l'exercice et sortir le bilan. La saisie se fait au quotidien ce qui a favorisé une clôture dans les temps.