



**AIPI**

Rapport d'activité 2021

<b>Edito</b>	<b>4</b>
<b>I. Avant propos</b>	<b>5</b>
A. LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION	5
B. SON MODÈLE ÉCONOMIQUE	6
C. DES HOMMES ET UNE ORGANISATION	7
D. DES FINANCEMENTS	9
A. DES RÉSULTATS	11
<b>II. L'insertion par le logement</b>	<b>12</b>
A. PRODUCTION	12
1. Production « classique » de logements très sociaux	12
2. Sorties de baux	14
B. GESTION LOCATIVE	14
1. Notre patrimoine	14
2. Ses occupants	16
3. Notre accompagnement	18
4. L'offre circulante	20
C. CONCLUSION	29
<b>III. La lutte contre l'habitat indigne</b>	<b>31</b>
A. LE DROIT DE LOGEMENT OPPOSABLE	32
2. Les diagnostics DALO en chiffres	32
B. LES DIAGNOSTICS DE LOGEMENT POUR LA CAF	35
1. Cadre général d'intervention	35
2. Les diagnostics et contre-visite en chiffres	35
C. L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES EN SITUATION D'HABITAT INSALUBRE	35
1. Les modalités de l'action	36
2. L'action en chiffres	36

D. NOUVELLES MISSIONS	37
1. La CAMVS	37
2. La SPLM-MVSA	37
E. CONCLUSION	38

## IV. L'insertion par l'activité économique 39

A. LES PUBLICS BÉNÉFICIAIRES	40
B. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL APPORTÉ	41
C. LES SUPPORTS DE CHANTIERS EN 2021	43
1. Le développement de l'année	43
2. Les réalisations de l'année	46
3. Des nouvelles de notre chantier école	50
D. LES RÉSULTATS EN TERMES DE SORTIES	51

## V. Les perspectives 2022 52

1. L'insertion par le logement	53
2. La lutte contre l'habitat indigne	53
3. L'insertion par l'activité économique	53

## Glossaire 55

# ÉDITO

Première partie de l'année 2021, l'économie est au ralenti, c'était la catastrophe. Fin 2021, elle repart sur les chapeaux de roue : c'est la catastrophe. La situation est qualifiée d'exceptionnelle. Pour autant, elle n'est pas inédite.

Revenons en 1979, où Raymond Devos se livrait à son exercice favori, "parler pour ne rien dire", au prétexte que « *même si je n'ai rien à dire, je veux qu'on le sache...et si vous non plus vous n'avez rien à dire, alors, il faut qu'on en discute...*

*Aussi, parlons de la situation (sans préciser laquelle).*

*Si vous le permettez, je vais faire brièvement l'historique de la situation (quelle qu'elle soit). Il y a quelques mois, la situation, rappelez-vous, pour n'en n'être pas pire qu'aujourd'hui, n'en n'était pas meilleure non plus. Déjà nous allions vers la catastrophe et nous le savions. Nous en étions conscients car il ne faudrait pas croire que les responsables d'hier étaient plus ignorants de la situation que ne le sont ceux d'aujourd'hui, d'ailleurs, ce sont les mêmes.*

*Oui, la catastrophe, nous le pensions, était pour demain.... C'est-à-dire qu'en fait, elle devrait être pour aujourd'hui, si mes calculs sont justes.*

*Or, que voyons-nous, aujourd'hui ? Qu'elle est toujours pour demain. Alors, je vous pose la question, mesdames et messieurs, est-ce en remettant toujours au lendemain la catastrophe que nous pourrions faire le jour même, que nous l'éviterons ? D'ailleurs, je vous signale, entre parenthèse, que si le gouvernement actuel n'est pas capable d'assumer la catastrophe, il est possible que l'opposition s'en empare ».*

L'an dernier, je vous annonçais que c'était avec confiance et détermination qu'AIPI glissait vers 2021, fort de la découverte de sa propre résilience et de la volonté et l'efficacité des politiques publiques et de ses partenaires à la

soutenir à travers la tourmente.

Ainsi nous affichions notre conviction que demain serait ce que nous en ferions. Et voilà ce que nous avons fait ... à défaut de dissenter sur « la situation » :

- Notre organigramme cible est aujourd'hui opérationnel et nous pouvons d'ores et déjà mesurer le bénéfice des synergies qu'il permet et que, je l'espère, vous avez pu éprouver par vous-mêmes
- Nos locaux sont restructurés et réhabilités pour accueillir toutes les activités sur un même site et par là même, renforcer la cohésion des équipes et améliorer le contrôle interne
- Des nouvelles missions ont été développées pour accompagner les acteurs du territoire à lutter contre l'habitat indigne
- Notre chantier d'insertion est passé de 2 à 5 équipes entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2021
- Un baromètre a été mis en place pour mesurer l'impact de notre activité de bailleur très social, au-delà des traditionnels indicateurs d'actions : « je dépense donc je suis »

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué à l'atteinte de ces résultats qu'il convient de consolider en 2022 par la construction d'un réseau de partenaires qui nous apportera la stabilité « commerciale » nous libérant ainsi l'énergie nécessaire pour développer des initiatives innovantes au service de l'inclusion et des territoires comme notre projet de chantier petit enfance, la colocation étudiante pour nos CDDI, ... toujours en stand by.

**Sabine PASUTTO, Directrice**



# I. Avant propos

---

## A. LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Les membres de l'Association sont inchangés, à savoir, ils sont au nombre de 4 personnes morales :

- L'Association Groupe SOS Solidarités
- L'Association Groupe SOS Séniors
- L'Association Groupe SOS Santé
- L'Association Groupe SOS Jeunesse

Le président est Monsieur Simon BLIN DESPRES, dirigeant de la société DUBOS VERGER & ASSOCIES, spécialisée dans les travaux de protection solaire et de fermeture, dans le Val de Marne, ce qui permet, à AIPI de bénéficier notamment d'un mécénat d'entreprise.

## B. SON MODÈLE ÉCONOMIQUE

Trois activités conduites en synergie pour en améliorer l'efficacité :

Entretien du patrimoine  
Lots réservés sur baux à réhabilitation  
Solution logement salariés en CDDI



1- Production et gestion de logements très sociaux  
(88 logts en service, 7 en travaux, 12 en études)

Recettes	Dépenses
Loyers (PP, CAF ou MSA) Acomptes de charges Subvention AML Honoraires conduite d'opération	Annuités d'emprunt Charges récupérables Entretien courant NR REL (relocation) Remplacement de composants Frais directs de gestion Impôts (TFPB)
	QP frais de structure

3- Chantier d'insertion bâtiment  
(fin 2021 : 25 CDDI en 5 équipes – 11,36 ETP réalisés)

Recettes	Dépenses
Vente de travaux Clients tiers AIPi (parc en service, baux) Production immobilisée Aide au poste yc modulation N-1 Autres subvention (politique de la ville) FDI axe 1	Achat matériel et matériaux Location matériel Frais direct de gestion Part à charge formation Frais directs de personnel
	QP frais de structure



Proposition de relogement  
Captation possible de baux à réhabilitation

2- Lutte contre l'habitat indigne  
(réalisé 2021 : 159 diagnostics – 22 accompagnements sociaux)

Recettes	Dépenses
Conventions : 1- CAF 3- ARS 4- DDCS	Frais directs de gestion
	QP frais de structure



Accompagnement technique des propriétaires

## C. DES FEMMES, DES HOMMES ET UNE ORGANISATION

### Les bénévoles

Outre le président, AIPI peut s'appuyer sur 2 bénévoles :

Un jardinier éclairé, qui, outre valoriser le jardin de l'association, peut être amené à :

- Assurer des interventions pédagogiques quant aux gestes verts, au bien manger, voir au jardinage pour les salariés qui souhaitent s'investir sur le sujet dans des carrés potagers mis à leur disposition
- Mettre en place des projets d'auto gestion des espaces verts collectifs de nos résidences (lien social, appropriation positive et responsabilisation du cadre de vie)
- Nous conseiller dans la conception ou la restructuration de ces espaces collectifs pour en faciliter la gestion ultérieure et en diminuer les coûts, sans renoncer à leur qualité.

Madame Nathalie MONTROYA, Verneuillaise titulaire d'une licence de formatrice/animatrice pour adultes et formée à l'alliance française en FLE, en poste à la direction des services départementaux de l'Education Nationale de Seine-et-Marne où elle s'occupe de l'organisation administrative de l'apport des langues étrangères dans l'enseignement primaire, continue à dispenser des cours d'alphabétisation aux salariés orientés par AIPI, avec des résultats toujours aussi satisfaisants.

### Les permanents

Au 31/12/2021, l'association compte 11 permanents effectifs et un élève ingénieur apprenti (4<sup>ème</sup> année) scolarisé à ECOTEC



# ORGANIGRAMME 2021

**Céline PEUDENIER**  
Directrice Générale

**Simon BLIN DESPRES**  
Président

**Sabine PASUTTO**  
Directrice

## FONCTIONS SUPPORTS

**Nathalie MAGNE / Valérie LEVEQUE**  
Compta  
Paie/Gestion des flux de salariés  
Mobilisation des financements (BAR)  
Suivi des subventions  
Contrôle de gestion

## PÔLE DÉVELOPPEMENT

**Resp. Sabine Pasutto**

### BAR :

- Prospection, faisabilité, montage et pilotage des études jusqu'à l'OS travaux (fin de la période de préparation)

### ACI

- Développement de nouveaux partenariats et formes de support d'activité
  - Montage chantiers écoles
- Développement réseau partenaire et aller vers les personnes en recherche de sens (NEET)

### Gestion locative adaptée/LHI

- Veille et réponses à appel à projet (AVDL, MOUS ...)

## PÔLE SOCIAL

**Resp. Elodie Théard**

### Gestion locative adaptée :

- Accompagnement social des locataires AIPI (bail à réhabilitation loc/sous loc ; convention de gestion)

### Habitat indigne

- Accompagnement social des ménages sous arrêté d'insalubrité
- Accompagnement au relogement opérations RHI

### ACI

- Aide à l'accès au logement
- Aide à l'accès aux droits

### Maitrise d'œuvre sociale

- Accompagnement travaux lourds de réhabilitation
- Accompagnement vers le logement (agrément IML)

## PÔLE PROFESSIONNEL

**Resp. Marie-Christine Creuzet**

### ACI

- Recrutements
- Accompagnement socio professionnel de l'embauche à M+6 après la sortie
- Développement du réseau d'entreprises (PMSMP, pépinière, sorties)
  - Relations prescripteurs

### Gestion locative adaptée

- Bilans de compétences et orientation des locataires qui souhaitent s'inscrire dans un parcours de retour à l'emploi

### A la demande autres clients externes

- Idem ci-dessus

## PÔLE TECHNIQUE

**Resp. Eric Moreau**

### ACI

- Pilotage de l'activité et encadrement des chefs d'équipes travaux
- Développement commercial de l'activité

### BAR

- Conduite d'opérations phase chantier jusqu'à la fin de GPA

### Gestion locative adaptée

- Gestion technique du patrimoine en service (préventif et curatif)

### Habitat indigne

- Diagnostics techniques
- Accompagnement des propriétaires à la bonne réalisation des travaux et la recherche de financements adaptés
  - Autre : accueil sur le chantier et évaluation des personnes qui souhaitent confirmer un parcours

## D. DES FINANCEMENTS

L'exploitation d'AUPI est dépendante à hauteur de 35% des financements publics (35% en 2020) et nous remercions les partenaires qui nous accompagnent au quotidien de la manière suivante :

Produits	Budget 2021	Réalisé 2021	Écart aux prévisions	Commentaire réalisation	Part en % des produits
ASP (Etat+CD 77)	309 769	262 614			
Modulation+ solde CD77 2020	0	52 307			
FDI		20 000			
Commanditaire chantiers Insertion (CAMVS)	15 000	15 000	-3%	ETP réalisé en partie + jeu des régularisations à venir sur décembre (ASP) et BRSA (CD 77 - 9 ETP conventionne et 5,48 réalisés)	23%
Conseil départemental	72 503	33 550			
POLITIQUE DE LA VILLE	6 000	6 000			
SUBVENTIONS CHANTIER INSERTION	403 272	389 471			
CAF de SEINE ET MARNE	55 000	55 000	0%	RAS	3%
SUBVENTION EXPLOITATION	55 000	55 000			
A.R.S	20 000	20 000			
CAF de SEINE ET MARNE	12 500	12 500	0%	RAS	6%
DALO INSALUBRITE	62 000	62 000			
SUBVENTIONS HABITAT INDIGNE	94 500	94 500			
Conseil Général Médiation Locative	47 040	44 250	-6%	vacance + différé de mise en service OTHIS	3%
SUBVENTION SUR LE LOGEMENT	47 040	44 250			
MAIRIE DE VERNEUIL	2 700	2 700	0%	RAS	0%
SUBVENTIONS COMMUNES	2 700	2 700			
TOTAL DES PRODUITS	1 559 461	1 680 960	7%		35%

- FDI axe 2 2020 réalisé en 2021 : Financement d'un demi poste d'encadrant technique permettant de réduire le nombre de salariés en insertion sur le chantier école pour réunir les conditions d'un bon apprentissage de gestes plus techniques.

Le reste de nos produits (65%) étant liés aux recettes des travaux conduits ; des loyers perçus ; de produits exceptionnels, suite à un contrôle URSAFF (trop payé 2018, 2019 et 2020) et plus à la marge, de conduite d'opération et prestation de services.

## En investissement, nous bénéficions d'une intervention publique de 2 ordres :

1. Pour la production de logements très sociaux : L'Anah, le Conseil Départemental, le Conseil Régional et la fondation Abbé Pierre, autres fonds privés, ce qui se traduit en 2021 pour le financement de 5 logements respectivement situés 2 à Savins, 3 à Champeaux, de la manière suivante :

Nature détaillée	Date demandée	Montant demandé	Date notification	Montant notifié
<b>ANAH (1)</b>		<b>147 867</b>	<b>119 jours moy instruction</b>	<b>143 803</b>
Champeaux	28/04/2021	74 944	28/09/2021	62 251
Savins	15/02/2021	72 923	10/05/2021	81 552
<b>Conseil Départemental</b>		<b>31 613</b>	<b>120 j d'instruction</b>	<b>14 779</b>
Champeaux	19/10/2021	16 834	Tj en cours d'instruction	
Savins	18/05/2021	14 779	15/09/2021	14 779
<b>FAP (2)</b>		<b>21 081</b>	<b>196 jours d'instruction</b>	<b>5 000</b>
Champeaux	19/10/2021	10 969	Tj en cours d'instruction	
Savins	19/05/2021	10 112	01/12/2021	5 000
<b>Conseil Régional</b>		<b>81 933</b>		<b>0</b>
Champeaux	18/10/2021	43 193	Tj en cours d'instruction	
Savins(3)	19/05/2021	38 740	abandonné	
<b>Fondation Castorame</b>		<b>15 226</b>	<b>52 jours d'instruction</b>	<b>15 226</b>
Savins	30/08/2021	15 226	21/10/2021	15 226
<b>Mairie</b>		<b>25 000</b>		<b>25 000</b>
Savins		25 000	21/12/2021	25 000
<b>Total</b>		<b>322 720</b>		<b>203 808</b>

- (1) Date de notification qui conditionne la possibilité de dépôt auprès des autres financeurs
  - (2) Instruct pour le compte de la Région qui ne considère le dossier complet qu'à réception de cette notification
  - (3) Abandonné compte tenu des délais d'instruction FAP et de la fréquence des commissions de la Région qui reportaient de près de 4 mois supplémentaires le démarrage des travaux
1. Pour le développement de notre chantier d'insertion à travers le FDI avec la mise en œuvre d'un montant global de 36 k€ pour restructuration de nos locaux et le regroupement de l'ensemble de nos activités sur le site de Verneuil.



- Financement 2020, restant à réaliser au premier trimestre 2022 (FDI rebond axe 2) à hauteur de :
  - 3.250 € pour nous permettre d'acquérir 55% du matériel nécessaire à notre démarrage sur des supports de couverture avec un objectif de 4 chantiers réalisés en 2021 équivalents à 1,6 ETP, reportés à 2022
  - 7.385 € pour nous permettre d'acquérir le matériel indispensable à nous rendre performants sur les chantiers de peinture en construction neuve (projeteuse), en vue de nous permettre d'accéder aux heures clausées des investissements aidés par la Région Ile-de-France notamment, avec pour objectif de réaliser un chantier test en 2021 (1,5 ETP) et conclure une convention avec un grand groupe pour développer et conventionner une équipe supplémentaire grâce à ces supports, à partir de 2022.

## E. DES RÉSULTATS

En 2021, AIPI c'est :

- 43 salariés en insertion qui ont effectué un peu plus de 20000 heures rémunérées
- En termes de flux : 29 recrutements et 23 sorties dont 16 après plus de 4 mois de présence
- 57 % de sorties dynamiques dont 66% vers un CDI ou un CDD
- 87 logements gérés dont 2 vacants techniques et un logement restitué en fin d'année
- 10 nouveaux ménages accueillis dans le parc et 2 mutations internes
- 7 logements en chantier qui seront réceptionnés en Mai 2022
- 5 nouveaux logements financés dont les marchés de travaux ont été attribués pour 2 d'entre eux en fin d'année 2021
- 159 situations de non décence et/ou de sur occupation présumées instruites
- 22 accompagnements au relogement/conduite des travaux dans le cadre de la prise de 8 arrêtés d'insalubrité et 2 opérations RHI
- 1,7 M€ de produits et un résultat à l'équilibre.



# II. L'insertion par le logement

---

## A. PRODUCTION

### 1. Production « classique » de logements très sociaux

**En termes de prospection**, seule une nouvelle opération a été identifiée en 2021, sur une commune où nous disposons déjà de patrimoine. Elle devrait conduire à un financement 2022.

**En termes de pilotage et de conduite d'opération :**

- Les études conduites à Savins et Champeaux ont été menées à leur terme. Le bail de Savins a été signé et les marchés de travaux attribués. L'opération de Champeaux a été temporisée pour suivre le calendrier décisionnel de la Région.
- Les 7 logements très sociaux (AIPi), issus de l'opération de réhabilitation de la ferme Merot, à Fontaine Fourches, en 11 logements (4 logements libres - mairie), à destination des personnes âgées du village et des jeunes dé-cohabitants, sont en travaux. Le chantier se déroule conformément aux prévisions (ni retard, ni surcout). La livraison reste prévue en Mai 2022 pour une mise en location en juin 2022.



Etat d'avancement à fin 2021

- **En termes de mise en service** : les 4 logements d'OTHIS ont été mis en location au 1<sup>er</sup> mars 2021



Niveau de finition BAR OTHIS

## 2. Sorties de baux

1 logement a été restitué occupé à son propriétaire le 31 décembre 2021. Il s'agissait d'un pavillon individuel situé aux Ecrennes, propriété communale.

Aucun bail n'arrive à échéance en 2022.

## B. GESTION LOCATIVE

TABLEAU DE BORDS DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE

INDICATEUR	NB	COMMENTAIRES
Nbre de logements gérés au 31/12/20	85	(0)
<i>Dont nombre de vacants au 31/12/20</i>	4	(1)
Nbre de logements mis en service en 2021	4	(2)
Nbre de logements restitués en 2021	1	(3)
Nbre de logement vacants au 31/12/2021	3	(4)
<i>Dont vacants techniques au 31/12/20</i>	2	Savins, Champeaux
nbre de sorties enregistrées	8	(5) - soit 14% de rotation
nbre de locataires entrés dans les lieux	12	(6)
<b>Nombre de logements au 31/12/2021</b>	<b>88</b>	<b>(7)=(0)+(2)-(3)</b>
<b>nombre de locataire au 31/12/21</b>	<b>85</b>	<b>(8)=(7)-(1)-(4)-(5)+(6)</b>

### 1. Notre Patrimoine

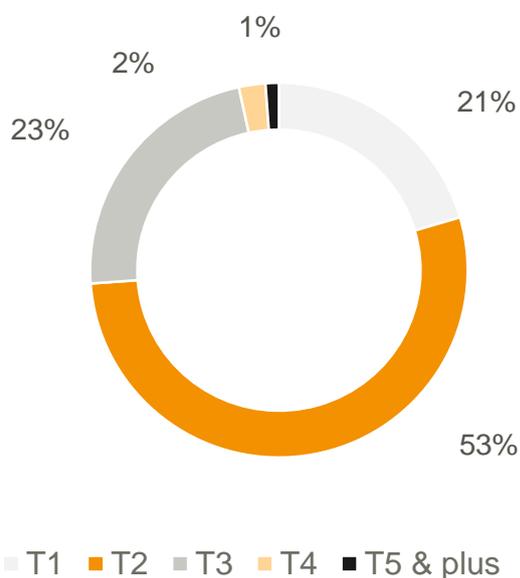
#### Localisation



Othis : en travaux – Fontaine Fourche : en études, sous promesse de bail

## Typologie

Répartition de la typologie  
du patrimoine au 31/12/2021  
(88 logements)



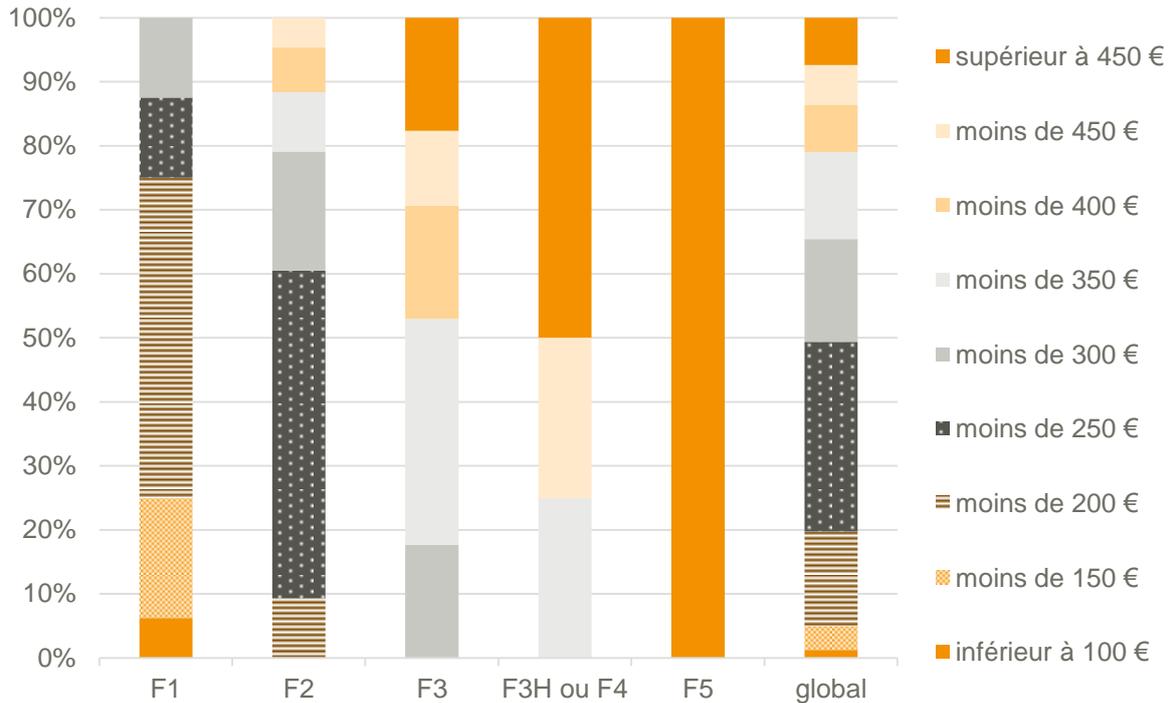
L'association gère principalement des logements de type T2 en réponse à la clientèle ciblée par les collectivités qui s'adressent à elle (logements accessibles pour des personnes vieillissantes, pour des jeunes décohabitants), elle-même en cohérence avec la demande générale de logements sociaux (plus de 40% des demandeurs de logements sociaux sont des personnes seules).

## Accessibilité économique

Les trois quarts de nos studios sont proposés à un loyer inférieur à 200 €, les 4/5 de nos F2 à moins de 300 € et moins de 20% de nos F3 dépassent 450 €. Au final, compte tenu des typologies offertes, **les 4/5 de nos logements sont proposés à un loyer inférieur à 350 €.**

loyer brut mensuel	F1	F2	F3	F3H ou F4	F5	global
inférieur à 100 €	6%	0%	0%	0%	0%	1%
moins de 150 €	25%	0%	0%	0%	0%	5%
moins de 200 €	75%	9%	0%	0%	0%	20%
moins de 250 €	88%	60%	0%	0%	0%	49%
moins de 300 €	100%	79%	18%	0%	0%	65%
moins de 350 €	100%	88%	53%	25%	0%	79%
moins de 400 €	100%	95%	71%	25%	0%	86%
moins de 450 €	100%	100%	82%	50%	0%	93%
supérieur à 450 €	0%	0%	18%	50%	100%	7%
nbre total de logt	18	47	19	3	1	88

## Niveau de loyer brut mensuel

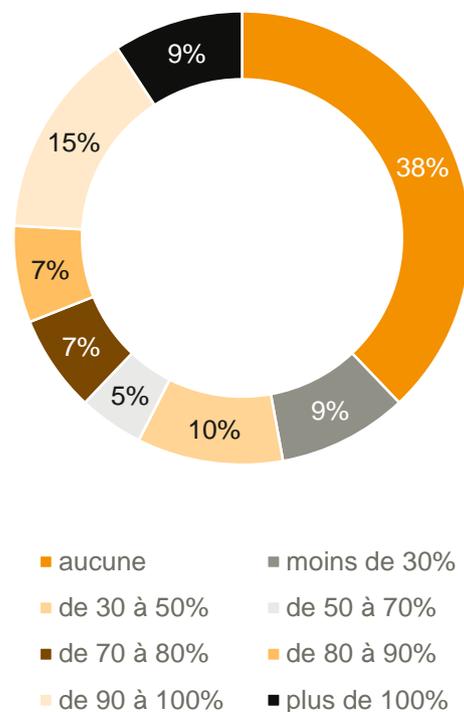


## 2. Ses occupants

Contrairement aux organismes de logement social, AIPI n'est pas fondé à réaliser des enquêtes annuelles pour connaître la situation actualisée de ses locataires. Il dispose donc de données à l'entrée dans les lieux, donc d'ancienneté variable, d'informations ponctuelles dans le cadre du suivi personnalisé et de données indirectes mais exhaustives liées aux aides au logement. Seules ces dernières peuvent être par conséquent présentées de manière statistique.

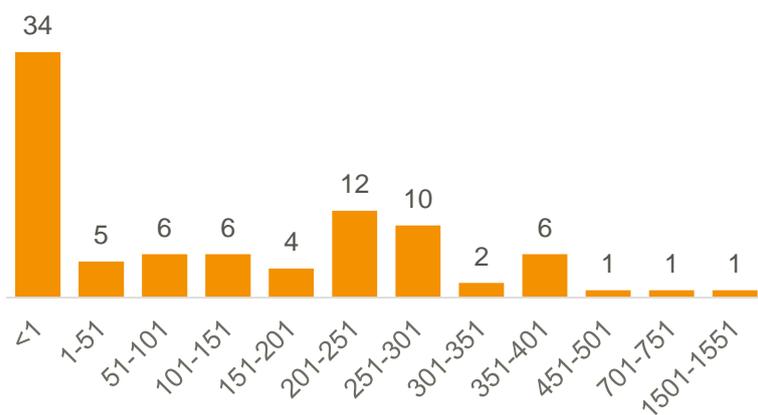
85 locataires sont présents au 31/12/2021 (2 vacants techniques, 1 vacant conjoncturel, en attente de remise en location) : 61% des locataires présents bénéficient de l'APL (68% en 2020, 17,2% en Seine et Marne, en 2018), avec un taux de couverture moyen (rapport entre l'APL perçu et le montant de la quittance des locataires bénéficiaires) de 80 % qui se répartit de la manière suivante entre les locataires :

## Taux de couverture de l'APL



9 % des ménages perçoivent des APL d'un montant supérieur à 100% du loyer.

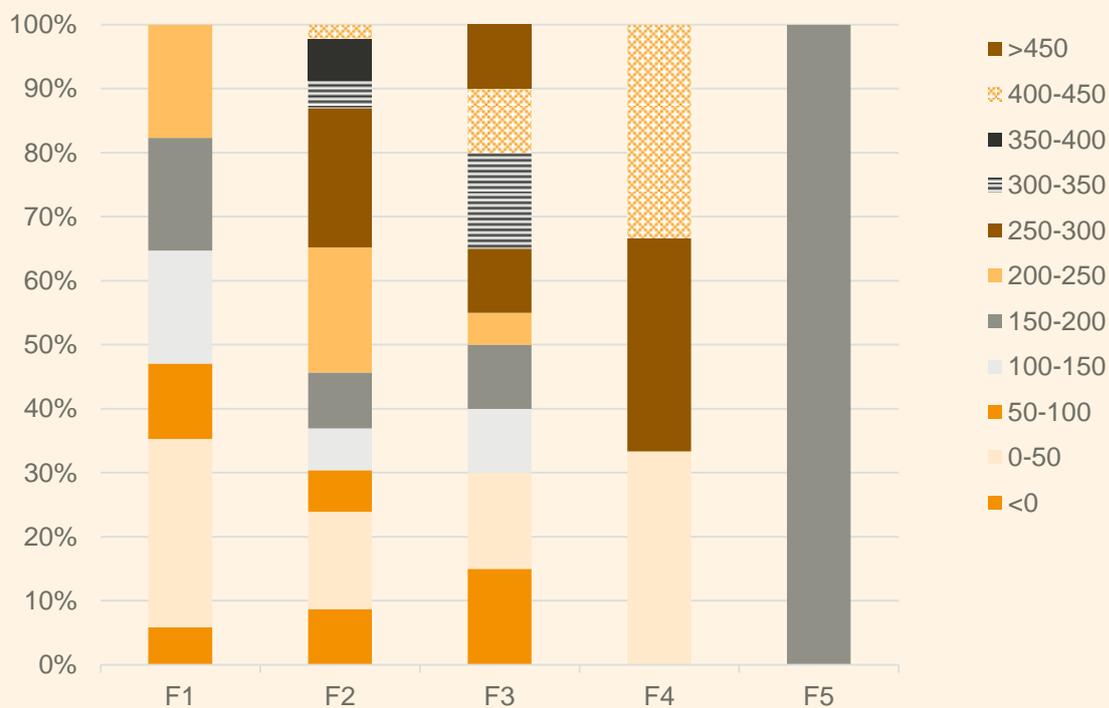
### Nombre de locataires par tranche d'APL versée



Le montant moyen de l'APL versé est de 249,65€/bénéficiaire (231 € à l'échelle de la Seine et Marne, en 2018)

Au final, la part à charge moyenne (tous locataires confondus) est de 141,26 €, répartie de la manière suivante en fonction des typologies :

### Part à charge en fonction des typologies



### 3. Notre accompagnement

Par le biais du Pôle sociale composé d'un travailleur social, notre accompagnement au profit de nos locataires se décline sur les axes suivants :

#### a. L'aide à l'accès au droit, et notamment :

- AIPI accompagne à l'inscription ou au renouvellement du numéro unique tous ses locataires reconnus comme en difficulté par la solution logement AIPI qu'ils occupent, à l'occasion de la visite diagnostic annuelle, ainsi que les locataires qui occupent des logements dont le bail à réhabilitation arrive à échéance et pour lesquels le bailleur n'entend pas poursuivre la location avec les occupants en place.
- AIPI prend en charge les démarches matérielles d'ouverture des droits à l'aide au logement de ses nouveaux locataires.
- Tous les locataires entrants d'AIPI reçoivent un courrier type les informant de leur possibilité de recourir au Fond de Solidarité au Logement (FSL accès, Locapass avec garantie aux impayés de loyer) et de solliciter le pôle social qui pourra les accompagner en fonction de leur besoin ou des observations faites au cours des rencontres
- En marge des problématiques strictement liées au logement, AIPI intervient aussi en matière d'accès au droit pour la santé (droit à la sécurité sociale, prise de rendez-vous médicaux et accompagnements pour les personnes en grandes difficultés de mobilité), le quotidien (mise en place d'une aide à domicile), la gestion budgétaire (mise en place d'accompagnement ASLL maintien ou accès, plan d'apurement,...), au profit de ses locataires les plus vulnérables, dès lors qu'elle a connaissance d'une situation de non droit.
- Les personnes en capacité et souhait de revenir vers l'emploi peuvent bénéficier des compétences de notre chargée d'accompagnement professionnel et de notre réseau.

#### b. La vigilance quant au non détournement de la vocation de notre parc :

Ce suivi personnalisé permet de mettre en évidence des cas de mauvaise foi manifeste (cas des ménages, certes marginaux, mais pour autant inadmissible au vue des financements aidés, qui n'utilisent plus leur logement en tant que résidence principale, notamment). Ces situations étant très difficiles à qualifier, elles nous contraignent à utiliser le moindre manquement opposable du locataire (retard de paiement, défaut d'assurance, etc. ...) pour engager une procédure coercitive à son encontre et faire tout notre possible pour remettre le logement détourné dans son cycle normal d'usage.

### c. La prévention des décrochages économiques :

La gestion personnalisée est basée sur une relation de proximité qui permet, dès les premières difficultés économiques rencontrées, de poser les bases d'un diagnostic partagé pour orienter efficacement l'action, que ce soit :

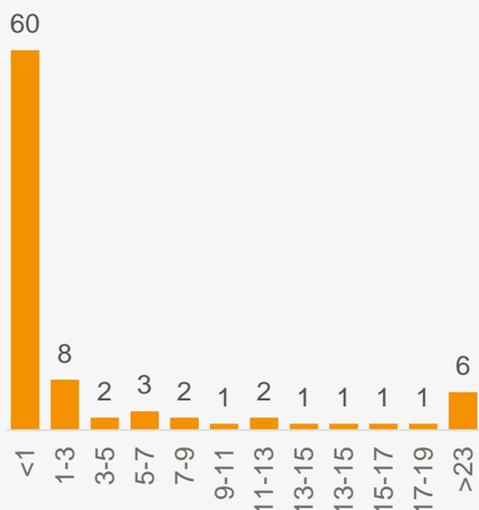
- L'octroi de facilités de paiement (ou plan d'apurement informel) en cas de difficultés ponctuelles « inhabituelles »
- La prise de rendez-vous pour une visite conseil débouchant sur:
  - Une démarche d'aide à l'ouverture de droit (dans le cadre d'un licenciement par exemple ou d'une suspension de droits) et à la gestion et la maîtrise des dépenses en cas d'incidents légers, mais à caractère récurrent
  - La formalisation, en sus de la rationalisation du budget, d'un plan d'apurement avec la mobilisation simultanée des aides financières externes possibles (FSL maintien), aide des mairies par le biais du CCAS.
  - La mise en place d'un dossier de surendettement et/ou l'orientation vers un travailleur social de secteur pour les cas les plus lourds et éloignés géographiquement, via un accompagnement ASLL maintien par exemple.

Cette démarche, à la fois bienveillante mais néanmoins ferme qui a pour objet de maintenir la dignité des ménages logés se traduit par les indicateurs de résultats suivants.

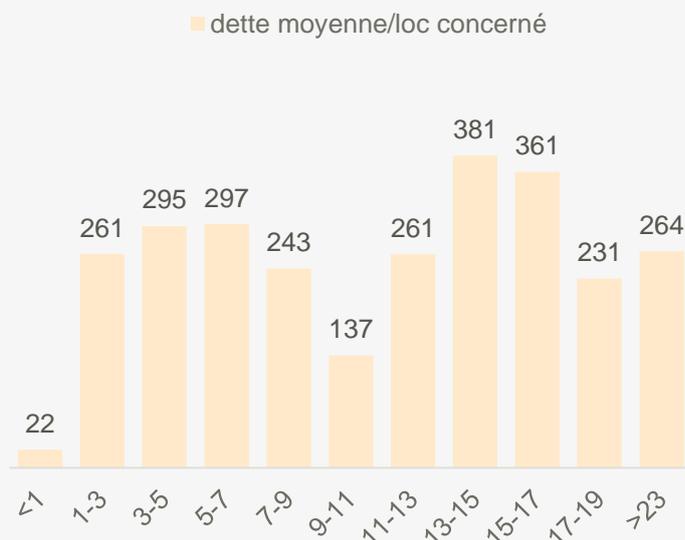
#### Concernant les locataires présents :

- Le solde du compte de 88% des locataires présents au 31/12/2021 représente moins d'une échéance nette de loyer.
- Le solde d'un locataire présent au 31/12/21 sur 11 est compris entre 1 et 3 échéances nettes de loyers.
- Seuls 5 locataires ont plus de 3 mois de retard de loyer.
- Au final, seuls 4 locataires ont un retard de loyer supérieur à 500 €.

Nombre de locataires présents en fonction du nombre d'échéance nette de retard de loyer

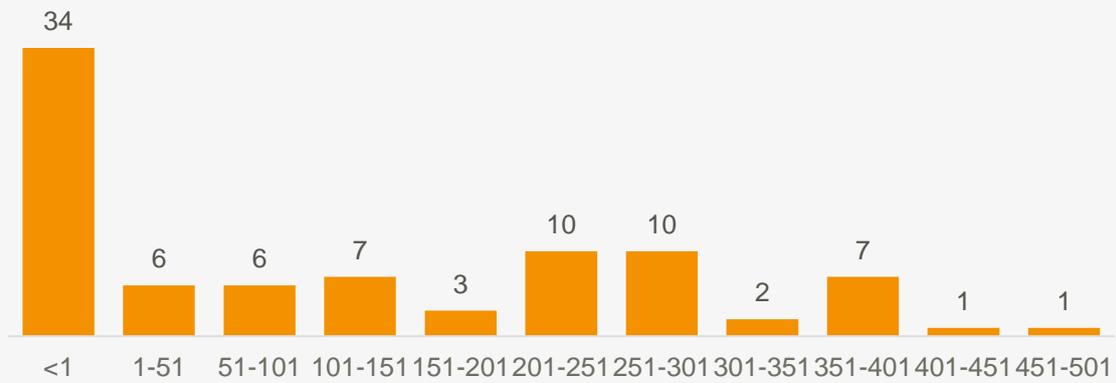


Dettes moyennes en € des locataires concernés pour une tranche de nombre d'échéance de retard



## Nombre de locataires présents par tranche de retard de loyer

■ locataires présents nbre de locataire 2021

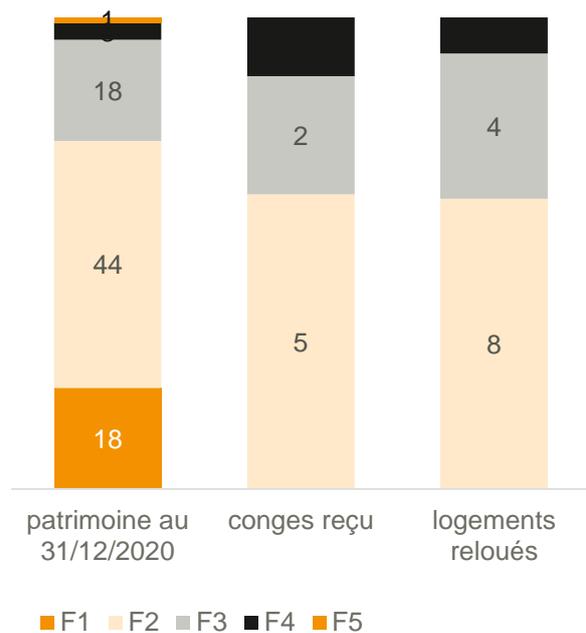


## 4. L'offre circulante

### Les typologies circulantes

8 locataires sont partis en 2021, contre 13 entrées dans la même année.

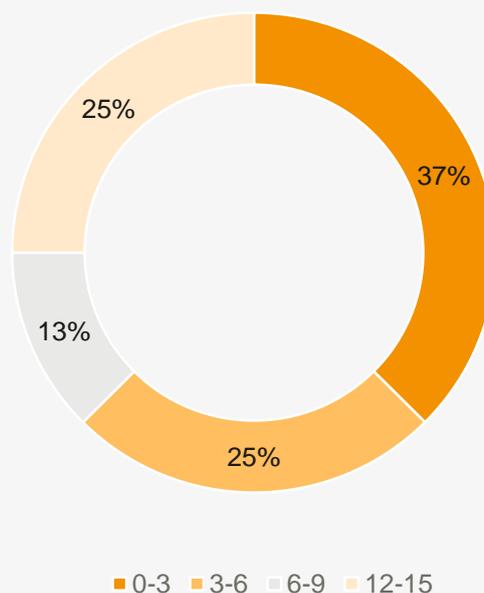
### Représentativité des typologies circulantes



### Durée d'occupation

Un quart des locataires partis en 2021 a passé moins de 3 ans dans son logement.

Durée d'occupation des 8 locataires partis



### Motifs de sorties

On remarque que les sorties sont généralement dû à un rapprochement familiale, la continuité du parcours résidentiel ou une mutation interne.

Accès à la propriété	Parcours résidentiel	Rapprochement travail/Familial	Mutation interne	Décès	Hospitalisation	Total
0	2	2	2	1	1	8

### Les prescripteurs

A noter, lorsqu'un logement se libère, AIPI se met systématiquement en relation avec la commune d'implantation, de sorte d'identifier les besoins locaux, et les réorienter, autant que possible, vers les réservataires. **Il s'agit là d'une condition sine qua non de bonne acceptation du logement très social dans les communes, et de réussite de l'intégration et de la prise en charge partenariale des ménages logés.**

En l'absence de candidats, et en l'absence de faculté de mise en jeu de garanties financières de la part des réservataires, AIPI propose ses logements en CLC\* et/ou, se donne les moyens de recruter par elle-même dans le respect de ses obligations conventionnelles et des critères de priorité du CCH\*, en puisant notamment dans les situations de mal logement identifiées dans le cadre de ses diagnostics DALO ou CAF, et les besoins de relogement suite à arrêté ARS, voir au bénéfice de ses salariés en insertion, lorsque le logement se prête de par sa localisation, au retour à l'emploi et que le salarié en question est proche de voir aboutir favorablement son parcours d'insertion professionnelle, sans avoir toutefois levé encore le frein logement.

\*voir glossaire

## Le profil des entrants

### a. Origine résidentielle

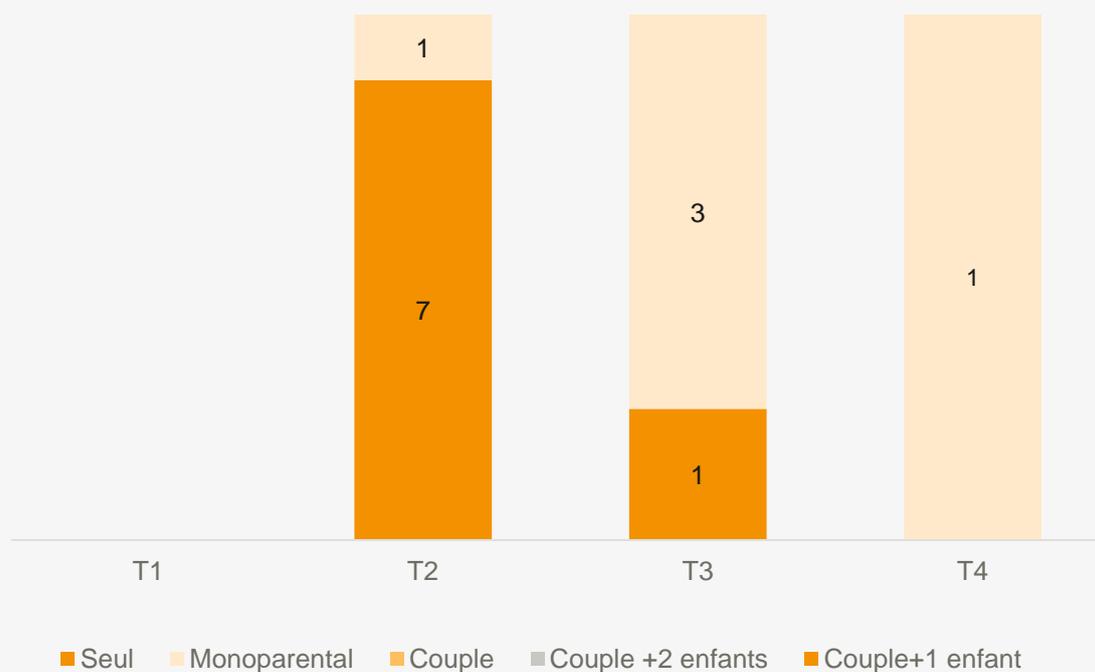
On remarque que presque la moitié des ménages arrivent après une cohabitation tandis qu'en deuxième position, nous avons les mutations internes.

Mutation interne	Décohabitation	Sortie structure d'hébergement	Parcours résidentiel	Rapprochement travail/Famille	Sans domicile	Total
2	6	1	1	0	3	13

### b. Situation familiale à l'entrée

Celle-ci est structurellement liée à la typologie offerte. C'est ainsi que plus de 60% des nouveaux entrants sont des personnes isolées.

Composition familiale en fonction des typologies relouées



### c. Niveau de ressources par rapport aux plafonds

62 % des ménages entrants ont des ressources imposables N-2 inférieures à 60% des plafonds de revenus très sociaux de l'ANAH.

RN-2/Plafond	Nb	Part
0-0,2	5	62%
0,2-0,4	1	
0,4-0,6	2	
0,6-0,8	4	38%
0,8-1	1	
<b>Total général</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>

### d. Revenu mensuel

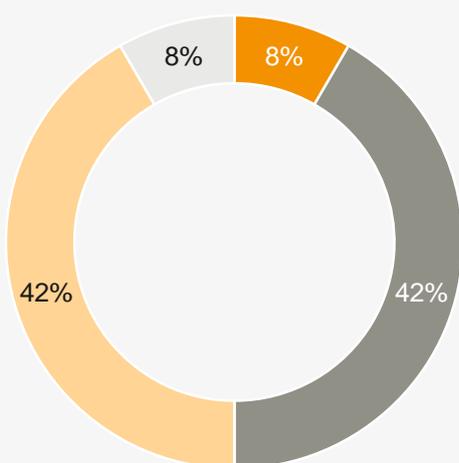
La majorité des ménages entrants ont des ressources inférieures à 1 200 €, soit 69 %.

Tranche de ressource par UC	Nb loc
450-600	3
600-750	1
900-1050	3
1050-1200	2
1200-1350	1
1350-1500	1
1800-1950	1
2400-2550	1
<b>Total général</b>	<b>13</b>

### e. Au final, notre impact (nouveaux résidents)

#### Logements reloués en 2021

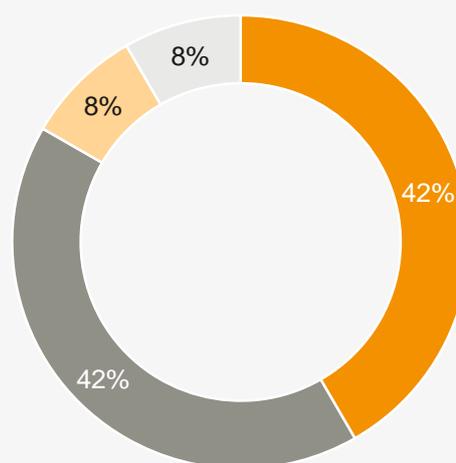
##### Typologie des logements reloués



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4

On remarque qu'il y a autant de T2 que de T3 reloués et il en est de même pour les T1 et T4.

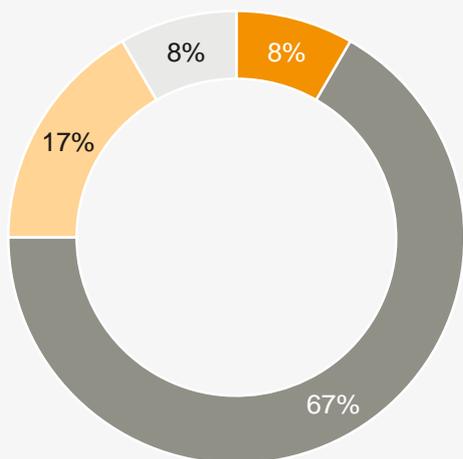
##### Satisfaction par rapport à l'état de présentation du logement



■ Très bon état ■ Etat correct  
■ (vide) ■ Mauvais état

Dans l'ensemble, les locataires trouvent que nos logements sont en très bon état ou en état correct.

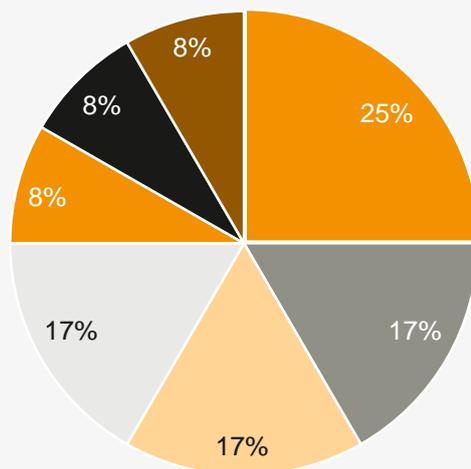
### Niveau du loyer avant APL



■ 0-200€ ■ 200-400€ ■ 400-500€ ■ (vide)

Plus des deux tiers des entrants 2021 ont un loyer compris entre 200 et 400 € avant déduction des APL.

### Motif candidature

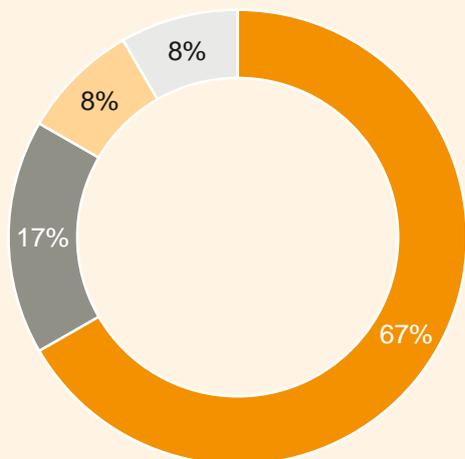


- Logement inadapté
- Séparation
- Manque de Confort
- Sans domicile
- Rapprochement familial
- Localisation inadaptée
- Autre

¼ des entrants 2021 étaient sans domicile avant leur arrivée au sein d'AIPI.

## Ce qui a changé pour les bénéficiaires

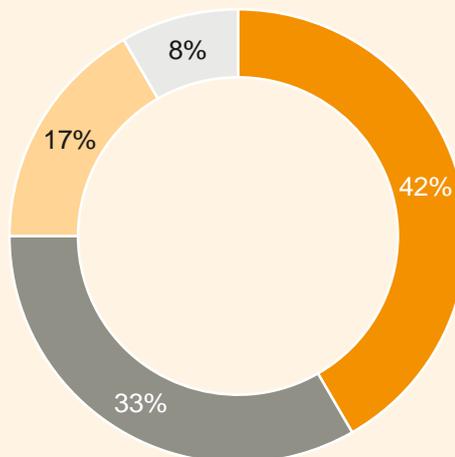
### La qualité du logement et de ses équipements



■ Mieux ■ Équivalent ■ Moins bien ■ (vide)

2/3 des entrants 2021 trouvent une amélioration par rapport à leur ancien logement.

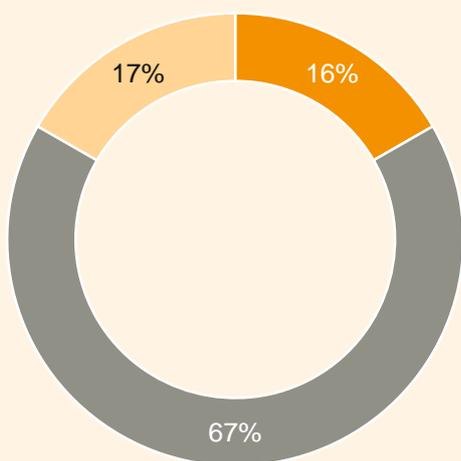
### La qualité des services alentours



■ Mieux ■ Équivalent ■ Moins bien ■ (vide)

4/5 des entrants 2021 trouvent une amélioration par rapport à la qualité des services alentours à leur lieu de résidence

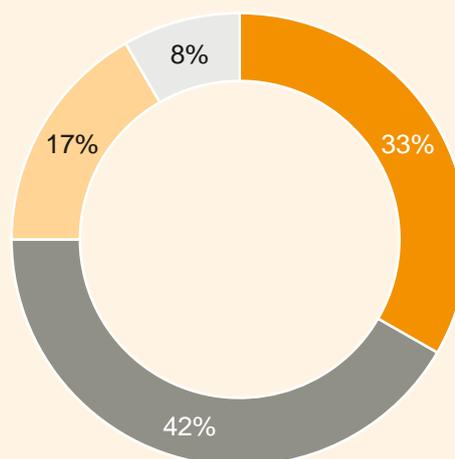
### La qualité de la vie sociale



■ Mieux ■ Équivalent ■ (vide)

En revanche, ils sont seulement 16% à considérer que leur qualité de vie s'est améliorée et autant à penser qu'elle s'est dégradée

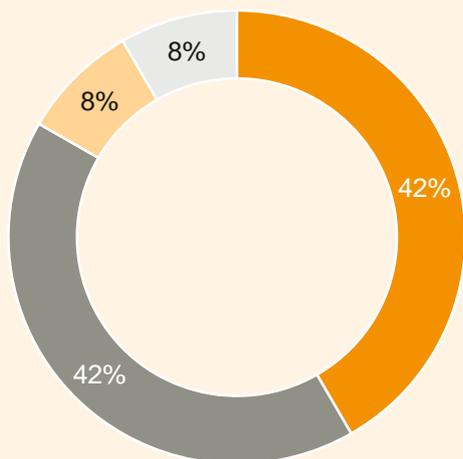
### Les temps de déplacement domicile/travail



■ Mieux ■ Équivalent  
■ Moins bien ■ (vide)

1/3 des entrants 2021 voient leur temps de déplacement domicile travail s'améliorer

## Le pouvoir d'achat

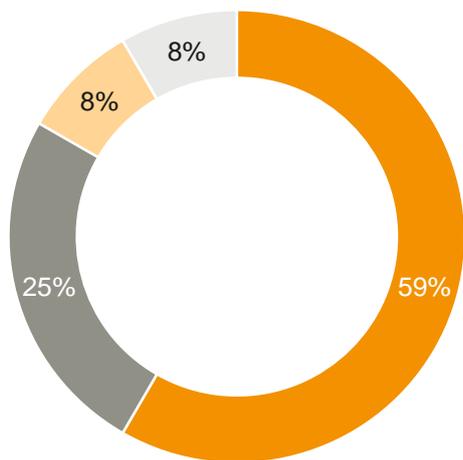


- Mieux
- Équivalent
- (vide)
- Moins bien

Concernant le pouvoir d'achat, il est soit mieux, soit équivalent ; ce qui est plutôt positif face à un seul nouveau locataire sur 13 qui le trouve moins bon.

## L'accueil dans votre nouveau logement

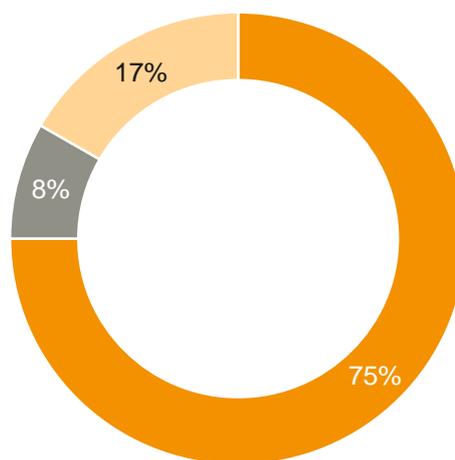
### La clarté des éléments demandés pour traiter les candidatures



- Très Bien
- Correct
- (vide)
- Insuffisant

Plus de la moitié des entrants 2021 trouvent que le traitement de leur candidatures s'est bien déroulé

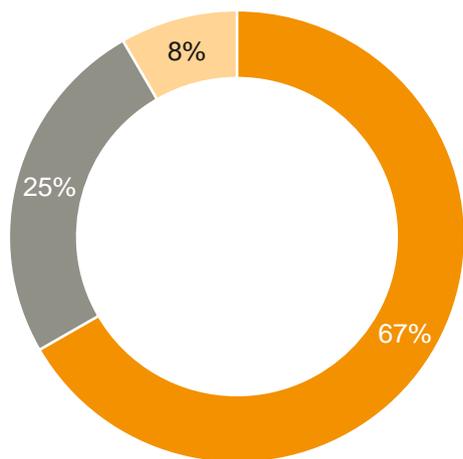
### L'information sur le déroulement de la procédure d'attribution



- Très Bien
- (vide)
- Correct

Les  $\frac{3}{4}$  des entrants 2021 estiment avoir été correctement informés durant la procédure d'attribution

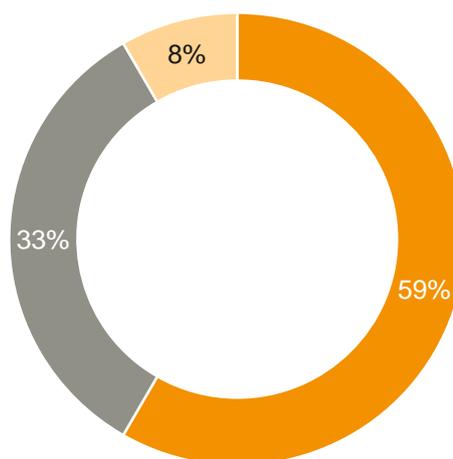
### Les informations sur l'environnement du programme



■ Très Bien ■ Correct ■ (vide)

Plus des 9/10<sup>ème</sup> des entrants 2021 sont satisfaits des informations données sur l'environnement de leur résidence.

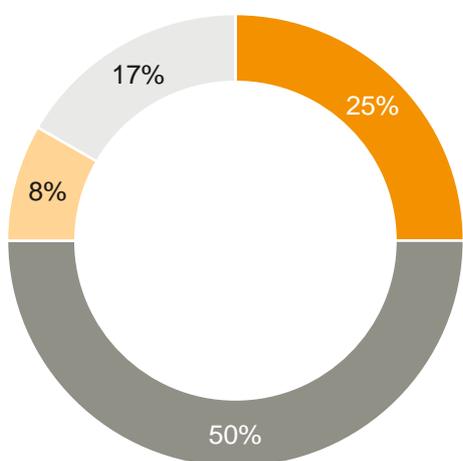
### La mise en main des équipements du logement



■ Très Bien ■ Correct ■ (vide)

Idem en ce qui concerne les informations sur la prise en main des équipements de leur logement

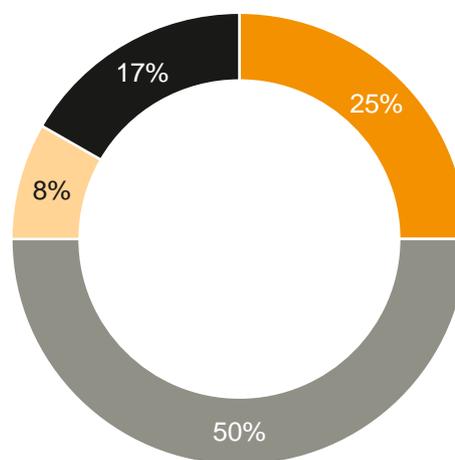
### La propreté du logement



■ Très Bien ■ Correct  
■ Insuffisant ■ (vide)

La propreté du logement est dans l'ensemble appréciée par ¾ des entrants 2021

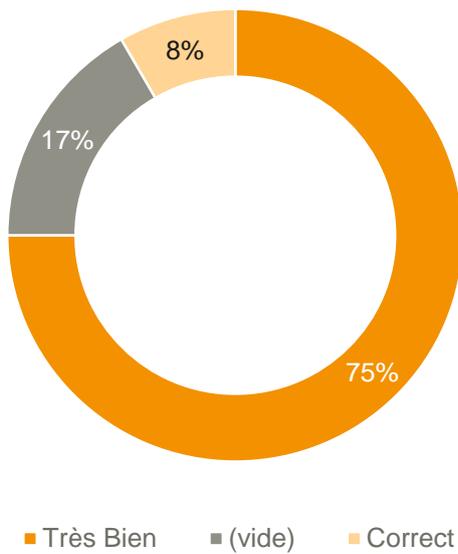
### L'état du logement



■ Très Bien ■ Correct  
■ Insuffisant ■ (vide)

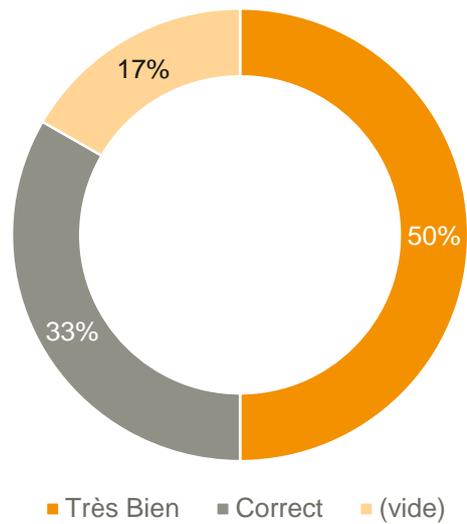
Il en va de même pour le niveau de présentation du logement à sa relocation.

### L'assistance administrative



1/4 des entrants 2021 jugent l'assistance administrative correcte tandis que les 3/4 disent qu'elle est très bien.

### Les facilités transitoires de paiement accordées



Enfin, pour les 3/4 des entrants 2021, les facilités de paiements restent correctes voir très satisfaisantes.

## C. CONCLUSION : ATTEINTE DES OBJECTIFS

### En ce qui concerne la production :

1. Le niveau d'exigence des financeurs qui surenchérit à la fois les couts de travaux (demande de remplacement de composants qui sont loin d'être en fin de vie pour des bénéfiques discutables) et les couts de prestation intellectuelles qui s'amortissent déjà très mal sur des opérations de petites tailles, nous a conduit d'ores et déjà à renoncer à la participation de certains d'entre eux,
2. Le décalage entre le niveau d'exigence qui en découle pour les entreprises qui réalisent les travaux au regard de leur structure (petites opérations qui s'adressent à des artisans) et de la tension du marché sur lequel elles interviennent par ailleurs (le particulier) rend la constitution d'une équipe de travaux très difficile.

Ces deux facteurs combinés nous interrogent sur la pertinence de notre mode de production de logements accompagnés, à loyers très sociaux, sous sa forme actuelle et nous invite, en 2022, à rechercher d'autres modes de production à travers notamment, notre agrément d'intermédiation locative.

### En termes de gestion :

2021 a été caractérisée par la mise en œuvre des pistes d'optimisation de l'utilisation de notre parc identifiées en 2021.

- Nous avons continué à favoriser les mutations internes pour améliorer la situation de locataires identifiés comme en difficulté en raison de leur situation logement (un logement = 2 heureux),
- Les logements les plus « ingrats » sont attribués à des personnes pour lesquelles ils constituent une solution tremplin dans le cadre d'un parcours et non l'aboutissement de celui-ci.

2021 nous a également permis de continuer dans nos démarches d'amélioration de qualité de service :

1. Embauche d'un travailleur social qui, outre son expertise et ses compétences propres, s'avère un facilitateur de la mise en réseau avec les autres partenaires du département
2. Déploiement d'un « baromètre » nous permettant de mesurer l'impact de notre activité à travers ce qui change pour les bénéficiaires lorsqu'ils accèdent à l'un de nos logements + procédure formalisée d'accueil, de diagnostic initial et de prise en charge, en fonction des besoins, mis au point en partenariat avec le groupe Gema.

3. Professionnalisation de la gestion technique et réservation de 2 créneaux par semaine dans l'emploi du temps de nos chefs d'équipes pour les interventions de diagnostic et/ou de dépannage sur le patrimoine en service,
4. Mise en place d'un numéro d'appel unique puis redirection vers le personnel en compétence qui permettra à terme de mettre en place un observatoire de la réclamation

En 2022, cette démarche sera complétée par une enquête exhaustive de la satisfaction auprès de l'ensemble de nos locataires, qui débouchera sur un nouveau plan d'actions.



# III. La lutte contre l'habitat indigne

---

Depuis plus de 10 ans, AIPI œuvre dans la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de Seine-et-Marne à travers plusieurs actions menées par les partenaires institutionnels.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, cette année encore, l'association a mené ses missions d'accompagnements et de diagnostics à travers ses trois conventions de partenariat souscrites avec la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, la Caisse d'allocation Familiale et la Délégation Départementale de Seine-et-Marne de l'Agence Régionale de Santé.

## A. LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Depuis 2012, APIPI est l'opérateur de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de Seine et Marne dans le cadre de l'application du Droit Au Logement Opposable (DALO).

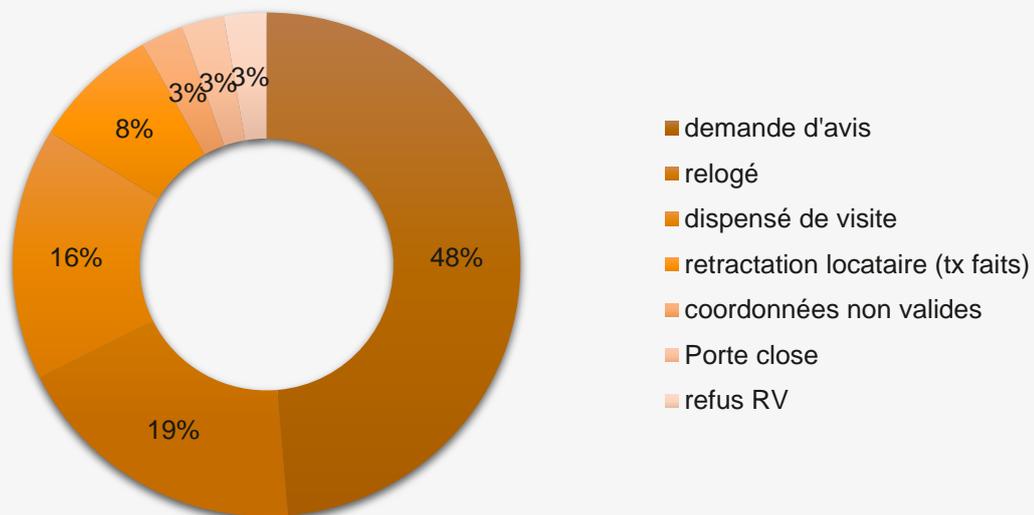
Lorsqu'un ménage dépose un recours DALO ayant pour motif l'insalubrité, la non décence, la sur-occupation ou la non adaptation du logement au handicap, le secrétariat de la commission de médiation DALO nous saisit afin d'effectuer un diagnostic et rédiger un rapport de visite qui permettra par la suite, à la commission de médiation à statuer sur le dossier.

Nos rapports de visites et les photos qui l'accompagnent ont donc pour objectif de permettre à la commission d'avoir une vision globale de la situation des ménages. C'est pourquoi, les diagnostics DALO comportent un volet technique, juridique mais aussi social.

### 1. Les diagnostics DALO en chiffres

Durant l'année 2022, 141 situations qui nous ont été transmises contre 106 en 2020, dont 104 (86 en 2020) ont donné lieu à une visite, les 37 autres se répartissant de la manière suivante :

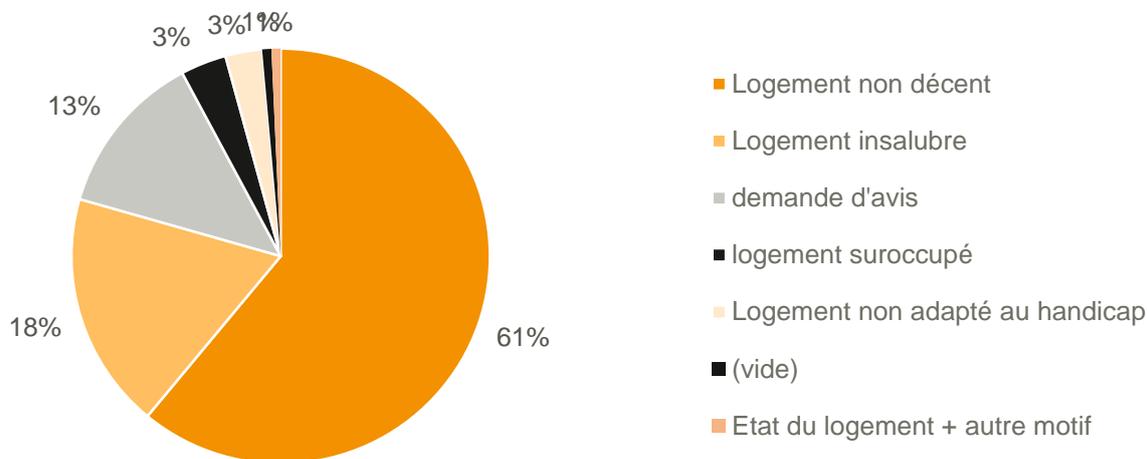
**Les 37 situations où aucune visite n'a été réalisée**



Dispensé de visite = collecte d'un rapport tiers permettant de statuer sans ambiguïté sur la non décence

Les motifs invoqués à l'appui des 141 demandes traitées se répartissent de la manière suivante :

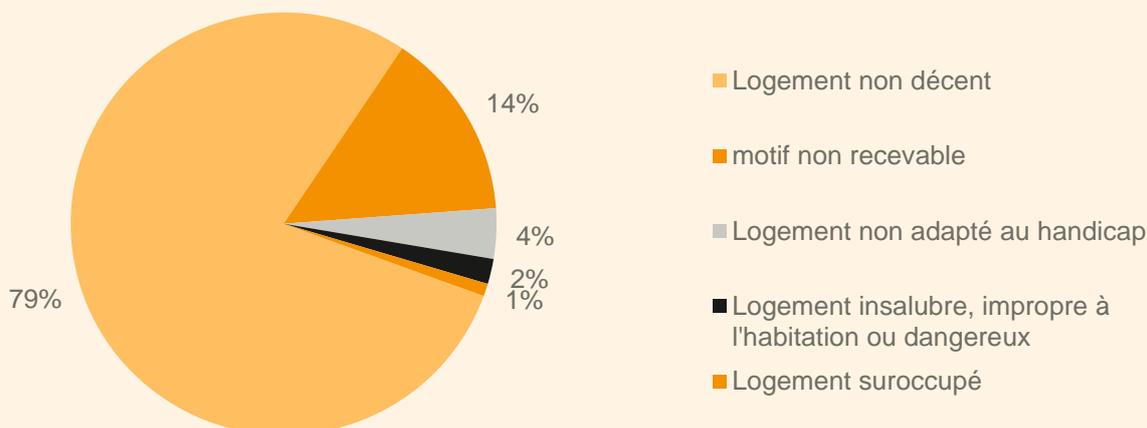
### Motifs des recours dans les 141 dossiers transmis



Plus de 60% des dossiers de recours pour lesquels nous sommes sollicités sont à rattacher à un motif de non-décence du logement et près d'un cinquième (18%) à une présomption d'insalubrité

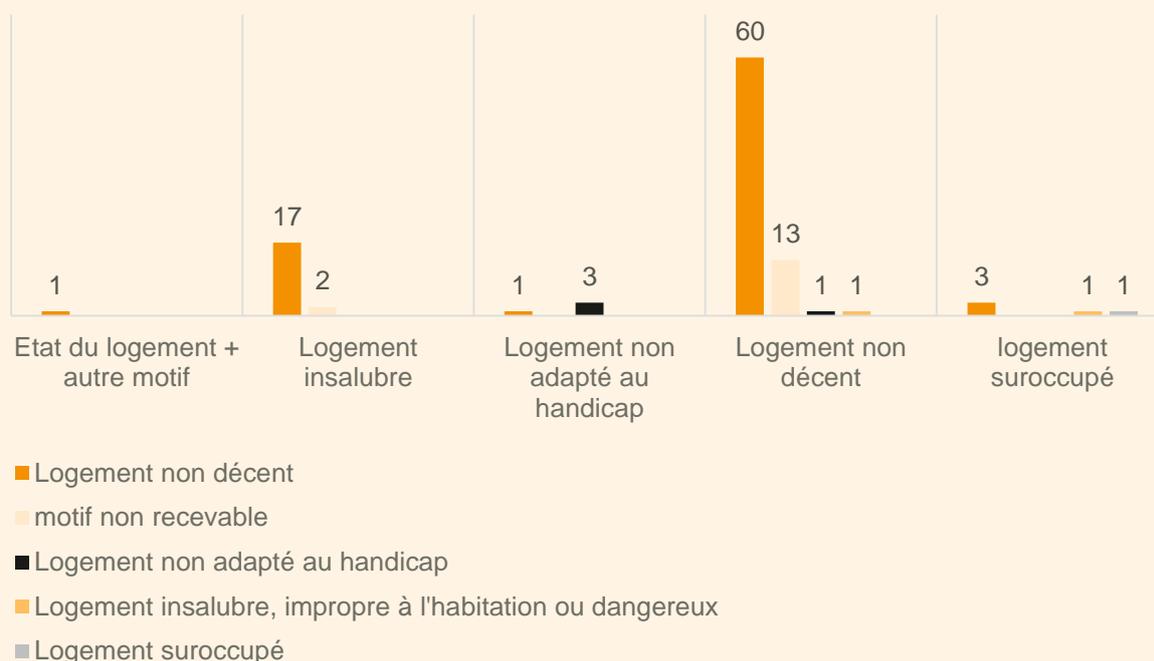
Après avoir réalisé les diagnostics des logements nous pouvons constater que 72% présentent des caractéristiques de non-décence.

### Conclusions des 104 visites réalisées



Ces conclusions (ordonnées du graphique) s'établissent de la manière suivante en fonction du motif invoqué à l'appui de la demande (abscisse) :

### Motifs de recours et conclusions des 104 visites



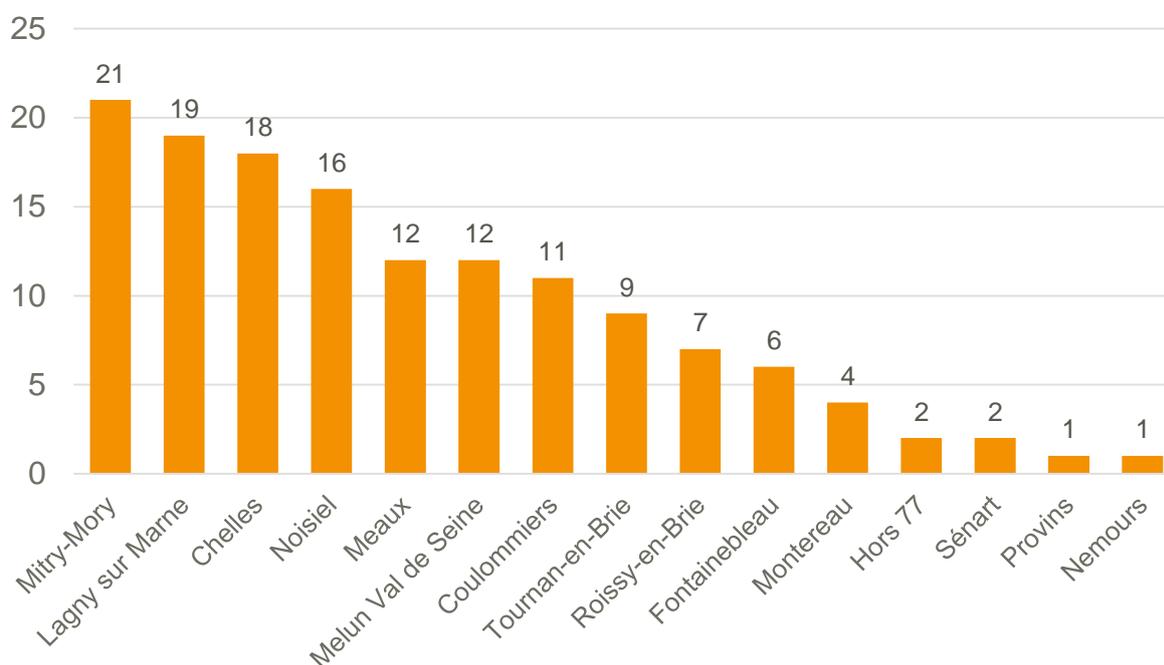
A noter qu'il y a parfois plusieurs motifs à retenir et que seul le prépondérant est conservé ici

Les recours classés sans suite sont des recours où les ménages ont été relogés par les mairies, bailleurs sociaux

Les recours dispensés de visite recouvrent les situations où un rapport exploitable a déjà été réalisé par les services hygiène et sécurité de la commune ou par la police municipale.

Les territoires d'interventions sont les suivants : (par MdS)

### Les territoires d'intervention (périmètre MDS)



## B. LES DIAGNOSTICS DE LOGEMENTS POUR LA CAF

### 1. Cadre général d'intervention

Dans le cadre de la loi ALUR, une convention a également été signée avec la Caisse d'allocations Familiales de Seine-et-Marne, sur une période de deux ans, afin de diagnostiquer les logements pour lesquels il existe une suspicion de non-décence suite à signalement.

Ainsi, nous réalisons le diagnostic des logements signalés et, si ces derniers sont déclarés non décents, la CAF de Seine-et-Marne enclenche alors une procédure qui consiste à demander aux propriétaires d'effectuer les travaux de mise en conformité dans un délai de 18 mois. Pendant toute la durée de cette procédure, la CAF consigne l'allocation logement qui ne sera reversée qu'une fois les travaux effectués et la contre-visite du logement en attestant la conformité et l'efficacité réalisée.

### 2. Les diagnostics et contre-visite en chiffres

Pour l'année 2021 nous avons réalisés 18 actions (13 financées sur 2020 et 5 sur 2021) dont 14 diagnostics et 4 contre-visites, contre 12 diagnostics et 5 contre-visites en 2020.

Parmi les 14 diagnostics réalisés, 8 ont donné lieu à une visite qui a confirmé le caractère non décent du logement, 4 ont été dispensés de visite, 1 logement s'est avéré décent et une visite a conduit à une problématique plus large que les simples caractéristiques du logement.

Les motifs de dispense de visite se répartissent de la manière suivante : 2 dossiers annulés par la CAF, une personne qui a déménagé et une autre personne qui a déclaré la demande sans fondement depuis son signalement (travaux en cours)

Et en ce qui concerne les 4 contre-visites, moitié se sont montrées fructueuses (logement décent) et 2 infructueuses (non conformités résiduelles- contre toutes infructueuses en 2020

## C. L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES EN SITUATION D'HABITAT INSALUBRE

Les ARS ont, entre autre, pour mission de protéger et d'informer les populations sur les risques sanitaires liés à l'habitat, elle occupe un rôle central dans la lutte contre l'habitat indigne.

Au fil des années, AIPI a développé des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne ainsi qu'un savoir-faire en matière d'accompagnement social. C'est donc tout naturellement qu'elle est devenue un partenaire privilégié de l'ARS 77 depuis 2011 sur cette thématique.

## 1. Les modalités de l'action

AIPI propose son intervention pour :

- Accompagner les ménages sur le plan social et administratif
- Etre médiateur entre le locataire et le bailleur ou entre le locataire et les institutions et apporter une information et une sensibilisation aux questions de santé.

## 2. L'action en chiffres

Nous avons été sollicités pour accompagner 7 ménages en 2021, dans le cadre de la prise d'un arrêté préfectoral (contre 9 en 2020). Parmi ces 7 accompagnements, 3 sont toujours en cours en 2022 (contre 1 qui avaient glissé de 2020 sur 2021) : 2 par mauvaise foi manifeste des locataires, l'un par une situation complexe (3 colocataires).

Les 5 autres situations suivies ont eu les conclusions suivantes :

- une situation est allée au judiciaire (conduite par le propriétaire),
- 2 ménages à démantés à leur propre initiative,
- 2 ménages ont été relogés grâce à l'intervention d'AIPI

Aucune formation n'a été dispensée en raison des restrictions liées au contexte sanitaire. Ce qui s'est traduit par une démultiplication des saisies directes sur des cas particuliers, auxquelles nous avons tenté de répondre dans la limite de nos compétences.

## D. NOUVELLES MISSIONS

En parallèle de sa réorganisation, AIPI a développé de missions d'accompagnement social dans le cadre d'opérations ponctuelles de résorption de l'habitat insalubre grâce à 2 partenariats locaux

### 1. La CAMVS

La résidence du Parc, située au 15 rue Gaillardon, dans l'hyper centre de Melun est une copropriété comprenant un parking en superstructure (vide) un niveau de locaux d'activités (vacants) et 66 chambres ou studettes (11 à 15 m<sup>2</sup>) réparties dans les 5 niveaux supérieurs. Cette copropriété n'a cessé de se dégrader ces 10 dernières années, c'est pourquoi, l'Etat, la CAMVS et la Ville de Melun se sont concertés pour mettre au point un projet de restructuration lourde, visant à raser l'immeuble et réemployer le foncier pour produire environ 34 logements sociaux (offre de reconstitution ANRU2) et une crèche de 400 m<sup>2</sup>. Depuis 2018, la ville de Melun, puis l'EPIF n'ont cessé de préempter les lots en circulation. C'est dans ce cadre que la CAMVS a lancé une consultation pour l'accompagnement au relogement des 6 locataires de la Ville de Melun, puis de 8 ménages supplémentaires, remportées par AIPI. La mission se déroule en 5 temps, pour chaque bénéficiaire :

1. Évaluation,
2. Construction d'un projet partagé de parcours résidentiel
3. Élaboration des démarches
4. En parallèle : levée des freins périphériques à la mise en œuvre de ce projet – aide à l'accès aux droits;
5. Mise en place des solutions

A fin 2021 : 4 bénéficiaires n'ont pas adhéré à l'accompagnement, 4 sont en cours de labellisation accord collectif départemental, 3 sont relogés, un est reconnu DALO, 1 est en recherche active dans le parc privé, le dernier est en prison.



## 2. La SPLM-MVSA

La société publique locale de Melun Val de Seine Aménagement (SPL MVSA) a pour mission d'aménager le territoire afin de le rendre plus attractif, à travers le maintien, l'extension, ou l'accueil des activités économiques et de loisirs, des équipements collectifs, la définition d'une politique locale cohérente de l'habitat et la résorption de l'habitat insalubre.

D'un point de vue opérationnel elle accompagne les opérations de renouvellement urbain, de sauvegarde ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, tel celui objet de la présente convention.

C'est ainsi qu'en juillet 2021, elle s'est rapprochée d'AIPI, dans le cadre d'une consultation, pour assurer la maîtrise d'œuvre sociale d'une opération de renouvellement du bâti d'un immeuble de 3 logements et un commerce occupés, situé 41 rue Saint Aspais à Melun, et plus précisément, l'aide au relogement des 2 locataires restant en place. A fin 2021



## E. CONCLUSION : ATTEINTE DES OBJECTIFS

Toutes les situations transmises ont été traitées dans les délais conventionnels. Pour autant, les volumes confiés ont été inférieurs aux années antérieures pour les raisons indépendantes de notre volonté.

# III. L'insertion par l'activité économique

En 2021, APIP a accueilli 43 personnes (40 hommes et 3 femmes).  
Au total, en 2021, 20.678 heures de travail ont été réalisées soit  
11,36 ETP.

Travailleur handicapé	Niveau d'étude inf CAP/BEP	RSA socle	Statut réfugié
1	25	23	19
2%	58%	53%	44%

## A. LES PUBLICS BÉNÉFICIAIRES

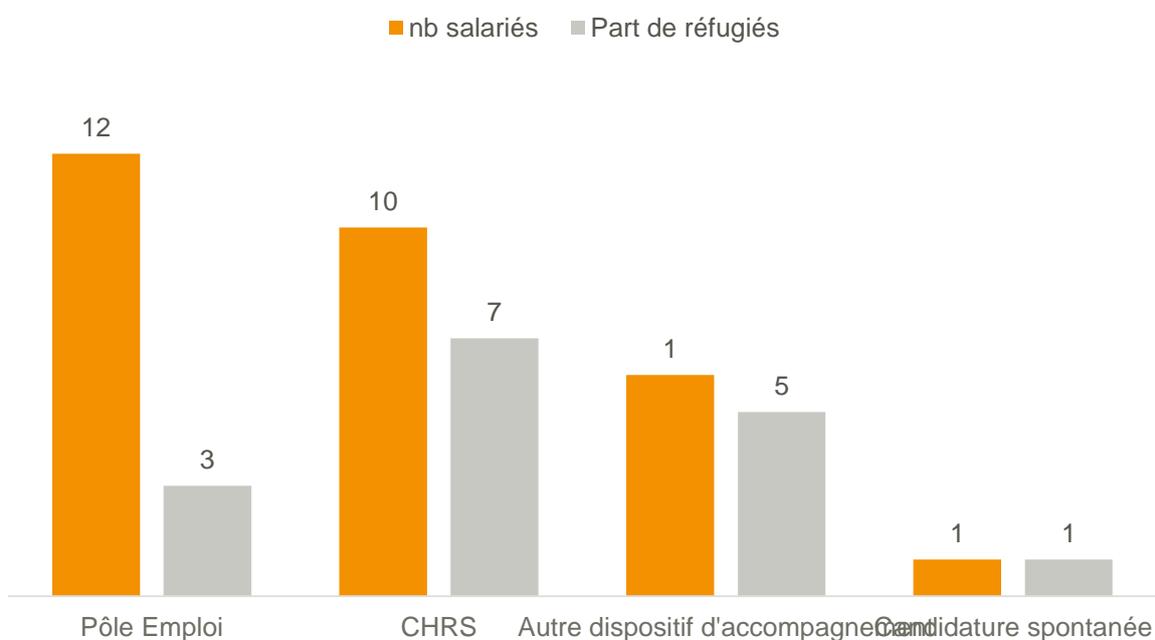
Le profil du public accueilli doit être éligible à l'IAE c'est-à-dire être bénéficiaires des minima sociaux RSA, ASS, ou être âgé de moins de 26 ans ou + 50 ans, ou reconnu travailleur handicapé.

Les candidats se voient proposer un CDDI, 26h/semaine soit 112.66h/mois rémunéré au SMIC. Ils bénéficient en tant que de besoins (pas de CMUC) de la mutuelle de l'association, de prime de panier.

La personne recrutée doit s'impliquer dans son parcours d'insertion c'est-à-dire effectuer les démarches suffisantes et nécessaires pour un retour à l'emploi.

Le public accueilli au sein de l'ACI a le profil de l'IAE c'est-à-dire bénéficiaires des minima sociaux (55 % sont bénéficiaires du RSA), de longues périodes sans activités professionnelles (31 % sont inscrits à Pôle Emploi depuis plus de 2 ans).

### Prescripteur des 29 salariés ayant intégré le chantier dans l'année

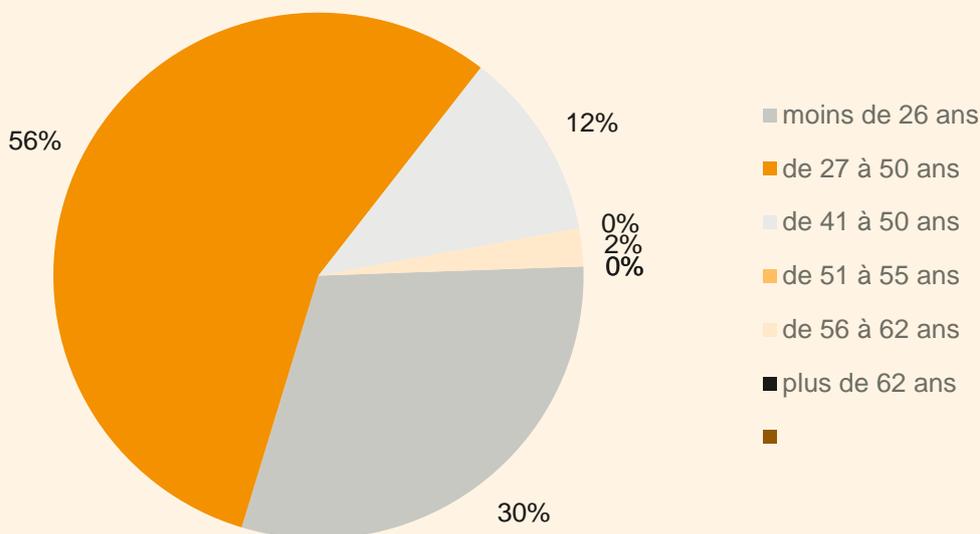


Pour certains il s'agit d'une 1ère expérience en France (44 % ont le statut de réfugiés).

Tranche d'âge	Nombre de salariés passés par le chantier en 2021	Nombre de salariés statut « réfugié »
moins de 26 ans	13 = 30%	5
de 27 à 50 ans	29 = 67%	14
de 41 à 50 ans	5 = 12%	1
de 51 à 55 ans	0	0
de 56 à 62 ans	1 = 2%	0
plus de 62 ans	0	0
<b>Total général</b>	<b>43</b>	<b>19</b>

Pour d'autres il s'agit d'une première expérience professionnelle significative : 1 bénéficiaire sur 5 est âgé de moins de 26 ans.

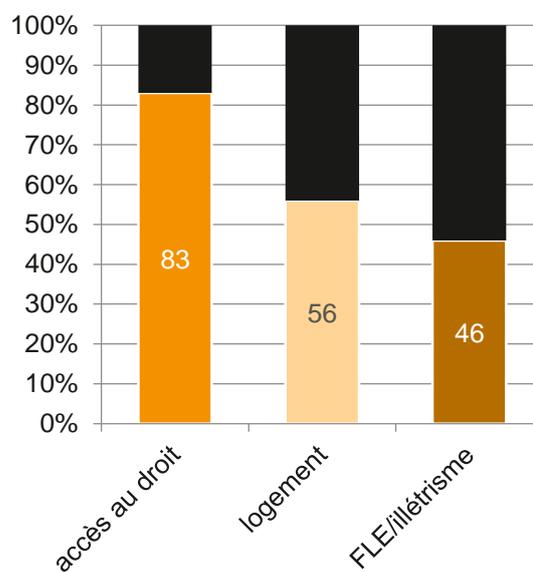
Profil d'âge des bénéficiaires



## B. ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL ET LEVÉE DES FREINS PÉRIPHÉRIQUES

Après le diagnostic social effectué lors du recrutement, la Responsable du Pôle Professionnel oriente le salarié auprès de la Responsable du Pôle social qui prend contact avec le référent social du salarié pour le tenir informé de l'adaptation et l'intégration et pour pouvoir faire le suivi des démarches auprès des institutions telles que la CAF, la CPAM, les bailleurs sociaux, la Préfecture.

Les problématiques identifiées



Chaque salarié bénéficie d'un accompagnement qui consiste à :

- Réaliser des entretiens et bilans réguliers sur l'évolution du salarié en insertion et, au besoin, réajuster le projet professionnel en lien avec le référent de parcours extérieur à la structure
- Formaliser chacune des étapes du parcours (entretiens et bilans)
- Mettre en place une PMSMP avec pour objectif la découverte d'un secteur professionnel, valider un projet professionnel ou initier un recrutement
- Envisager avec le salarié différentes pistes de réflexion pour la validation de son projet professionnel
- Sensibiliser le salarié aux Techniques de Recherche d'Emploi : rédaction de CV, lettre de motivation, préparation aux entretiens
- Préparer le salarié à la sortie de parcours d'insertion avec une solution formation et/ou emploi.

A chaque renouvellement de contrat, un entretien tripartite est organisé entre le salarié, l'ETIAE et la CIP pour faire le point sur la partie technique et l'accompagnement ce qui permet d'ajuster la suite du parcours et de répondre aux attentes et demandes du salarié.

Chaque salarié est formé dès son entrée sur le chantier mais aussi tout au long du contrat par l'ETAIE aux gestes techniques et l'utilisation des outils et électroportatif. L'encadrant donne les consignes de travail assorties des consignes de sécurité.

Il fait acquérir et/ou transmet des règles et des gestes professionnels en situation de travail afin de faciliter l'apprentissage des savoirs être et savoir-faire des personnes en leur indiquant les méthodologies adaptées aux diverses situations par une démonstration argumentée et en vérifiant leur acquisition, il accompagne les personnes dans leur mise en perspective professionnelle en les aidant à confronter leur comportement vis-à-vis de l'activité professionnelle et de leur projet d'insertion.

11 salariés en insertion ont bénéficié de formation :

- « Opérateur amiante SS4 » Les risques amiante
- CACES R486
- Préparateur de commandes – CACES 1-3-5
- Formation Français Langue Etrangère
- Savoirs de base - Mathématiques

## C. LES SUPPORTS DE CHANTIERS EN 2021

### 1. Le développement de l'année

#### a. La recherche de supports

Étiquette de lignes	Montant tx devisés en 2021	Rappel Montant correspondant 2020	Nombre de devis 2021	Rappel nombre correspondant en 2020
00 – abandonné ou classé sans suite	229	40 855	4	5
4- devisé	71.257	180 321	9	8
5- accepté	257.312	69 576	20	7
6- réception à programmer	0	36 991	0	3
7- réserves à lever	0	6 926	0	5
00 - réceptionné	283.536	170 236	53	55
000 -refusé	274.085	130 453	9	19
<b>Total général</b>	<b>886.418</b>	<b>635 357</b>	<b>95</b>	<b>99</b>
<b>Dont transformés</b>	<b>540.848</b>	<b>464.050</b>		

95 devis (incluant en partie les réponses aux appels d'offres, une fois remportés) ont été réalisés pour un montant de 886 k€ avec un taux de transformation de 77% (69% en 2020) en nombre de devis et 61% (51% en 2020) en montant.

Neuf opérations (9%) restent en attente d'une réponse pour un montant de 71 k€ (8% du montant devisé) pour lesquelles on peut raisonnablement escompter un taux de transformation de 25% en montant.

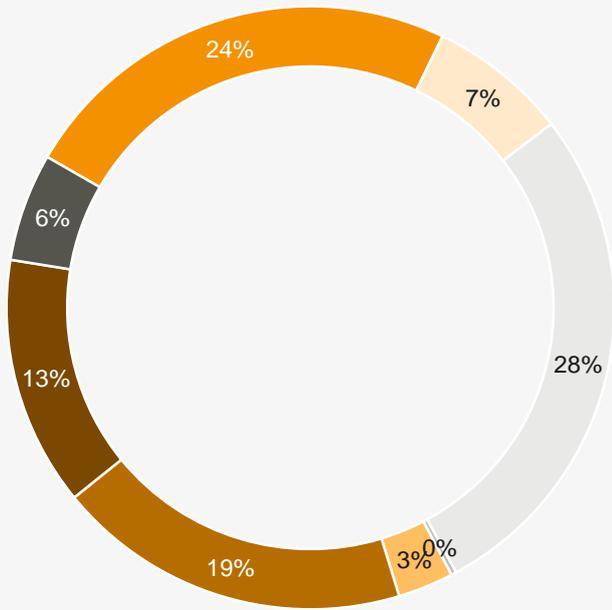
APII a participé à 11 consultations (dont réponse à 2 lots pour deux d'entre elles – soit 9 chantiers physique , avec le résultat ci-dessous :

Type de marché	accepté	refus	Total général
Accord cadre non réservé		XXX*	
non réservé		57 679 367 289	424 968
réservé		87 897	87 897
<b>Total général</b>		<b>145 576 367 289</b>	<b>512 865</b>

\* aucune commande sur le marché à accord cadre à fin 2021

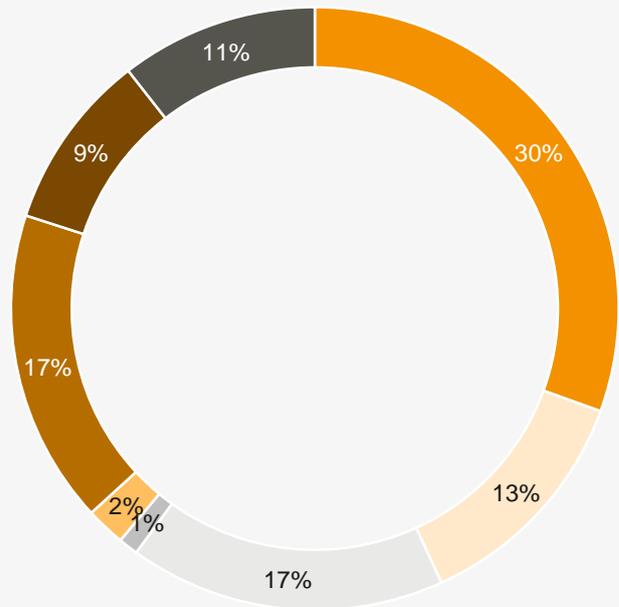
## b. Qui nous sollicite ?

Qui nous consulte (en %  
du montant dévisé) ?



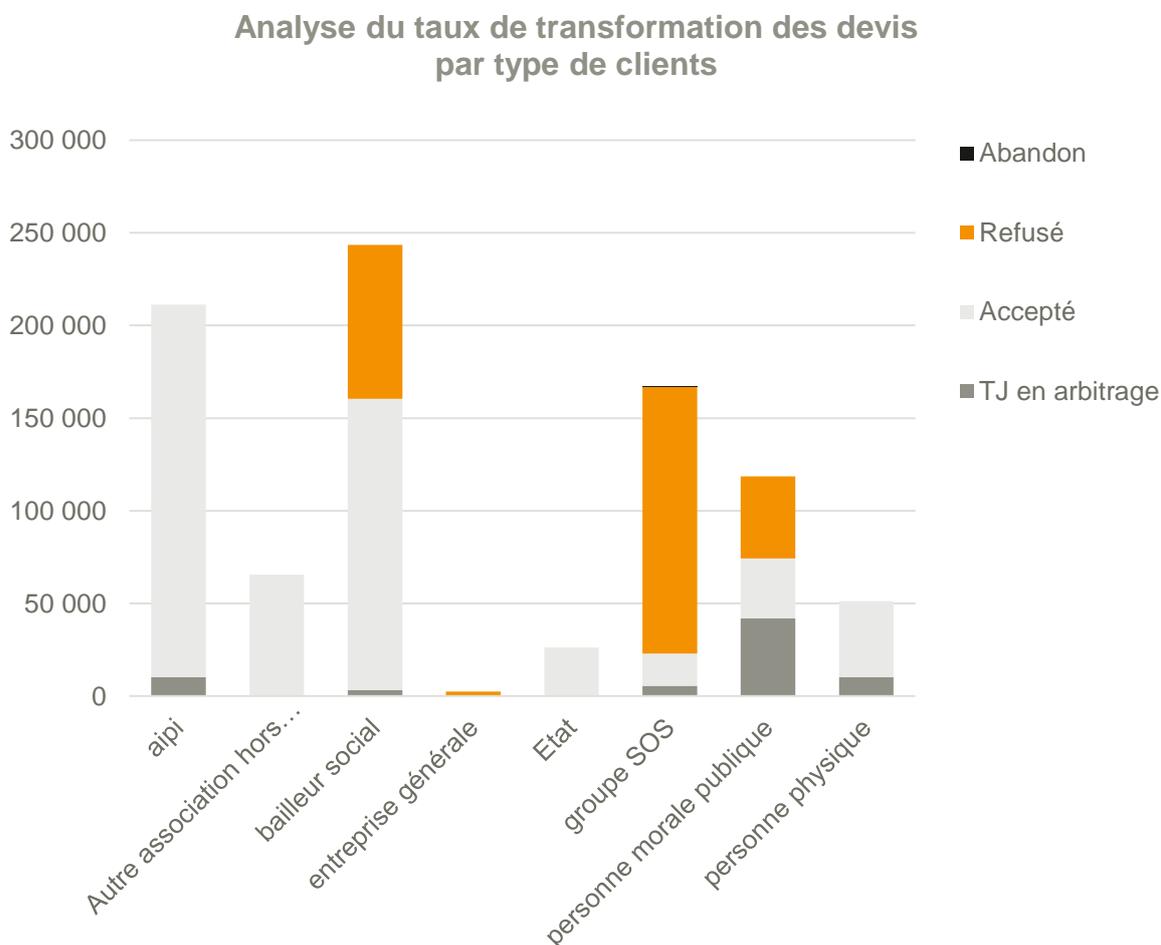
- aipi
- bailleur social
- Etat
- personne morale publique

Qui nous consulte (en %  
du nombre de devis établis) ?



- Autre association hors groupe SOS
- bailleur social
- entreprise générale
- groupe SOS
- personne physique

### c. Qui nous procure des supports d'activité, au final ?



Le meilleur taux de transformation (hors AIPI !) concerne les autres associations qui y trouvent un bon rapport qualité/prix par rapport à leurs partenaires habituels, les personnes physiques qui ont souvent recours à nous par conviction, l'Etat (2 opérations seulement dont une mal évaluée à l'origine).

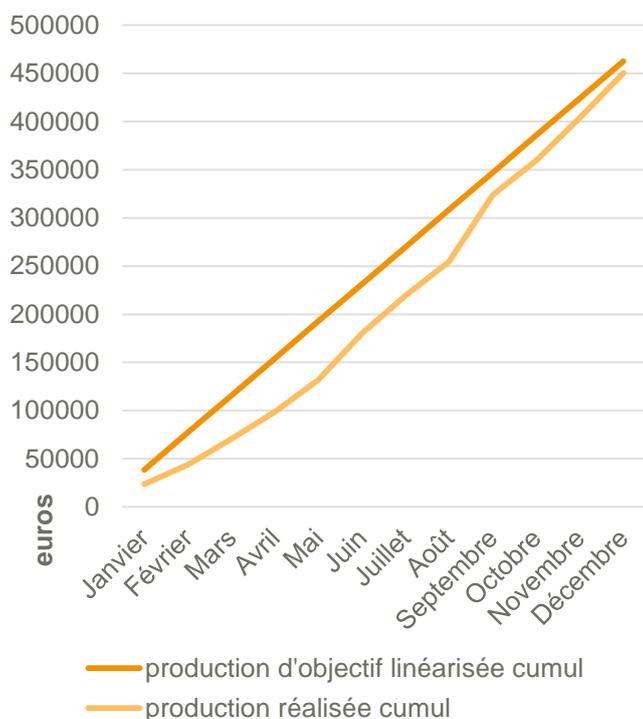
Très peu de devis en arbitrage qui traduisent la rapidité de prise de décision en fin d'année par rapport aux sollicitations, pour consommer des reliquats de crédits de fonctionnement. AIPI devra néanmoins être vigilante à bien « relancer la machine » au premier trimestre – toujours un peu inerte en attente validation des budgets.

## 2. Les réalisations de l'année

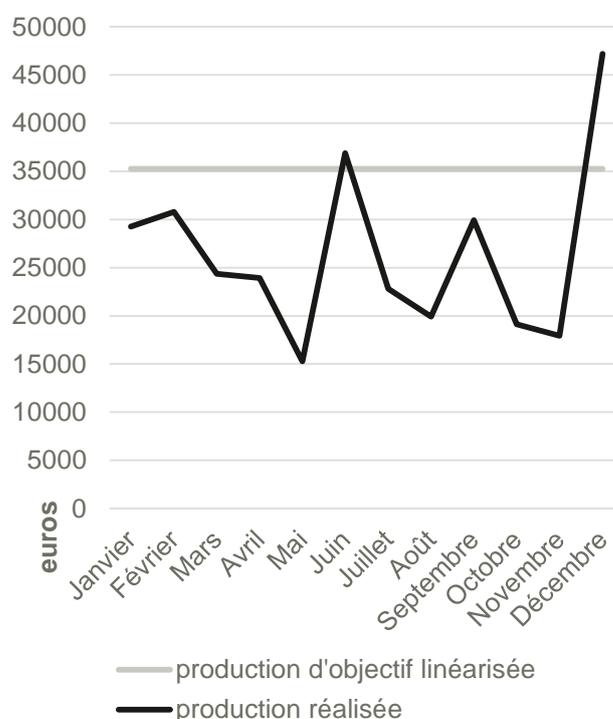
catégorie client	sur la base de devis 2020	sur la base de devis 2021	total produit en 2021
Bailleurs sociaux	51.214	117.845	169.059
AIPI	16.117	73.106	89.223
Autres associations hors groupe SOS	23.332	44.640	67.971
Personnes Physiques	13.683	37.210	50.893
Personnes morales de droits public	11.388	28.509	39.896
Groupe SOS	5.945	16.531	22.475
Etat	0	10.948	10.948
S/T entreprise	0	0	0 (28 433)
<b>Total général</b>	<b>121.678</b>	<b>328.788</b>	<b>450.466</b>
Rappel production 2021			<b>317 417</b>

450 k€ ont été produits en 2021, pour plus d'un tiers pour grâce à des supports mis à disposition par les bailleurs sociaux, de la manière suivante au cours de l'année :

### Répartition de la production



### Répartition de la production



La production d'objectif a été réalisée malgré les aléas RH 2021 sur l'encadrement technique qui ont conduit à une légère sous réalisation de l'ETP conventionné (11,36 au lieu de 12)

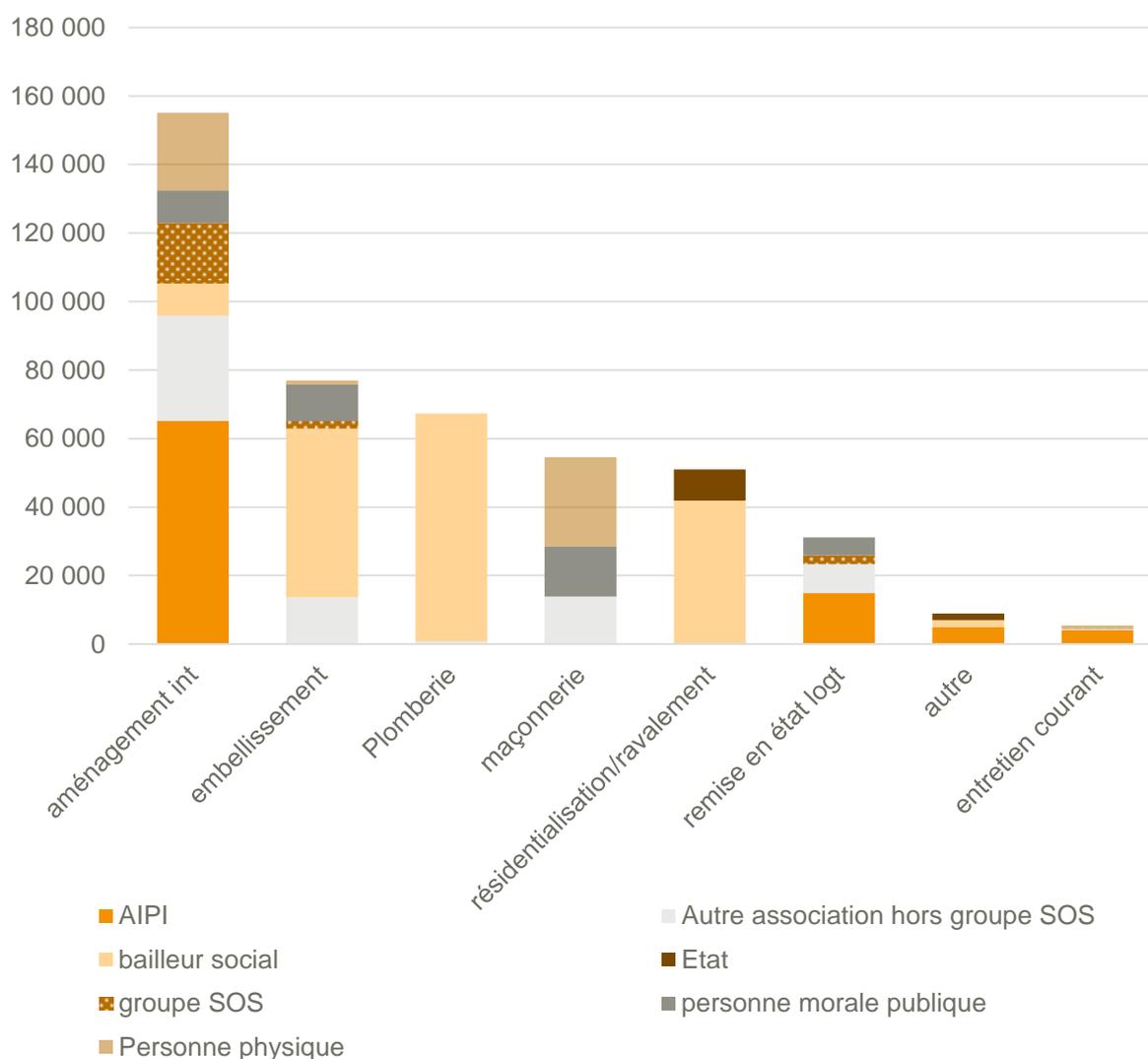
#### d. Diversité des supports

Type tx	Montant de la production	Nbre opérations
aménagement int	155 104	18
embellissement	76 983	11
Plomberie	67 323	2
maçonnerie	54 564	6
résidentialisation/ ravalement	50 984	5
remise en état logt	31 138	17
autre	8 905	3
entretien courant	5 464	13
<b>Total général</b>	<b>450 466</b>	<b>75</b>

Nous sommes passés de 2020 à 2021 à des travaux majoritairement composés d'embellissement à des travaux d'aménagements intérieurs assemblant davantage de métiers (cloison/doublage, menuiserie plomberie et menuiserie électrique en sus revêtement de sol et peinture)

A noter notre premier chantier de réhabilitation sanitaire en milieu occupé.

#### Qui nous confie quoi?



## e. Illustration du savoir-faire de nos équipes

### Travaux de peinture et de ravalement



CNPS Verneuil l'Etang



FAO Melun



Ecole maternelle Verneuil l'Etang



Mme Crofils Guignes

## Travaux de maçonnerie



Cimetière de Limoges Fourches



Cimetière de Limoges Fourches



FAO Melun



FAO Melun

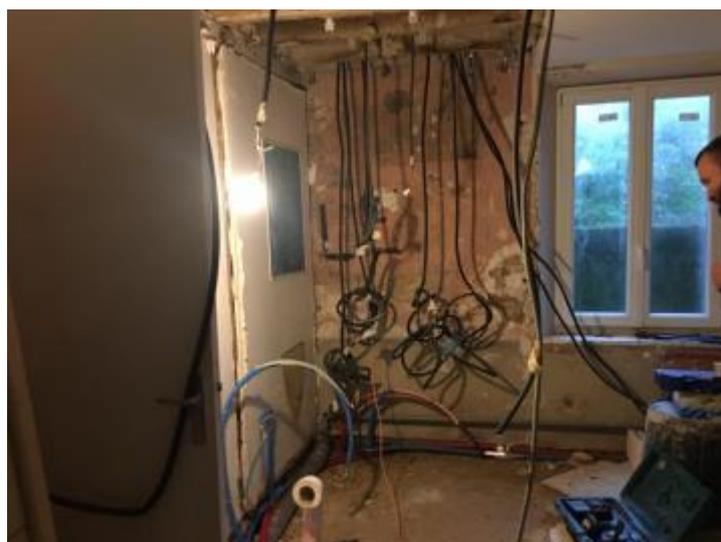


Particulier à Avon



### 3. Des nouvelles de notre chantier école

Démarré dans l'enthousiasme le 23 mars 2020, ce chantier dont le principe implique un taux d'encadrement accru pour que chacune de ses étapes soit effectivement un support d'apprentissage efficace, a du être mis en sommeil quand l'activité a redémarré, en raison de l'absence réitérée par fraction d'un des 3 encadrants nécessaires à l'activité.



## D. LES RÉSULTATS EN TERMES DE SORTIES

Concernant les sorties « Emploi », nous avons enregistré 23 sorties dont 7 sorties prématurées ( présence de moins de 3 mois, rupture de périodes d'essai, contrat, déménagement... ) :

- 19 % Emploi durable = CDI – CDD + 6 mois
- 19 % Emploi de transition = CDD – 6 mois
- 19 % Sorties positives = Formation qualifiante
- Ce qui représente au total 57 % de sorties dynamiques.
- 44 % sont actuellement à la recherche d'emploi. Certains d'entre eux ont obtenu des missions intérimaires, changement dans leur vie personnelle (maternité, déménagement...)

Des résultats qui sont encourageants au vu du public présent en 2021 : 44% des bénéficiaires sont réfugiés et ne maîtrisent pas totalement la langue française

Beaucoup d'opportunités d'emplois dans le secteur du bâtiment pour des personnes ayant le permis de conduire : 86% du public accueilli ne possède pas le permis,

Pour certains, l'accès aux droits reste un frein important : régularisation des documents administratifs, accès au logement ce qui mobilise l'énergie des salariés et augmente la durée de leurs parcours d'insertion, Le recrutement d'une responsable du Pôle Social en fin d'année a néanmoins permis de commencer à prendre en charge au plus vite les difficultés sociales rencontrées et de s'appuyer sur le réseau de travailleurs sociaux,

Objectifs opérationnels	2020		2021	
	Objectif	Réalisé	Objectif	Réalisé Valeurs déclarées dans l'ASP
Nombre de sorties prises en compte* Voir classification ASP	10	20	10	23
Part d'emploi durable (1)	10%	25%	25%	19%
Part d'emploi de transition (2)	25%	20%	10%	19%
Part de sorties positives (3)	35%	15%	25%	19%
Part d'autres sorties (4)	30%	%	30%	43%
Part des sorties dynamiques (1+2+3)	60%	60%	70%	57%



# IV. Les perspectives 2022

---

La réorganisation conduite en 2021, a permis

1. de recentrer les salariés en place sur leur domaine de compétences propres, et d'embaucher les compétences complémentaires qui manquaient,
2. De regrouper toutes les activités sur un même site pour une plus grande cohésion et une meilleure efficacité du contrôle interne notamment

Elle a donné le cadre d'une organisation permettant de développer les activités, puis les équipes de manière rationnelle.

Il importe, en 2022, que les résultats de l'action commerciale soient à la hauteur pour accompagner ce développement.

## 1. L'insertion par le logement

Les difficultés rencontrées pour le montage des opérations en bail à réhabilitation (et leur coût pour les finances publiques) doivent nous amener à nous interroger sur les modes de production alternatifs de logements très sociaux accompagnés et la valorisation de notre agreement IML, voir se tourner vers des projets partenariaux d'hébergement temporaire destinés à des publics spécifiques qui pourront bénéficier de notre expérience d'accompagnement vers le logement autonome.

Il convient de poursuivre la mise en place d'une réelle politique technique sur notre parc en service, facteur d'économie et d'accroissement de la satisfaction des locataires, voire d'améliorer le service direct qui leur est rendu (contrat multiservice géré par les équipes en insertion, entretien préventif des ballons d'eau chaude, entretien courant réactif, ...).

La complémentarité des compétences mobilisables en interne (aspect social + volet professionnel), les actions de détection de nos locataires « invisibles » et le travail en réseau qui a commencé à se mettre en place fin 2021 sont autant d'atouts pour accroître notre efficacité en matière d'accompagnement de nos bénéficiaires qu'il importe de cultiver.

## 2. La lutte contre l'habitat indigne

Notre objectif 2022 est de poursuivre notre diversification d'une part en termes de clientèle (se mettre au service des territoires), d'autre part en termes d'offre, en proposant des prestations d'accompagnement plus globales tournées à la fois vers les locataires, mais aussi les propriétaires bailleurs, orientations qui rejoignent par ailleurs les besoins identifiés par la CAF de Seine et Marne.

## 3. L'insertion par l'activité économique

Toute notre énergie sera tendue vers le respect des engagements de développement pris à l'appui des financements FDI dont nous avons pu bénéficier en 2021, ce qui passe principalement par l'accès aux heures clausées de la peinture dans le neuf (marchés des lycées, des collèges et de la production du logement social) qui présente par ailleurs l'intérêt de :

1. réhabiliter l'insertion par l'économie auprès des employeurs en nous rendant visibles
2. Donner de la productivité économique à cette obligation, tant pour les entreprises titulaires de ces marchés que pour les maîtres d'ouvrage
3. Mettre nos salariés au contact des recruteurs
4. Permettre aux entreprises d'identifier des talents

Pour autant, nous savons que cela sera d'autant plus possible que les maîtres d'ouvrage réfléchiront différemment à cette obligation et à sa traduction dans leurs pièces marchés.

2022 doit également être mise à profit pour se donner une méthode permettant d'identifier des salariés vraiment en quête d'un parcours et pas seulement d'un salaire.

Malgré de réelles opportunités d'emploi dans le secteur du bâtiment (couvreur, menuisier...), et sans doute pas de manière totalement étrangère à la difficulté des conditions de travail de ce secteur, nos prescripteurs peinent à nous présenter des bénéficiaires qui relèvent de l'IAE, en relative bonne santé physique, et ne cumulant pas trop de freins à un retour à l'emploi.

La levée de ces 2 freins pourrait nous permettre de recentrer notre énergie au profit du développement de nouvelles initiatives ou expériences.

Et sans oublier ...2022 est l'année où nous pourrions tirer le bilan de notre expérience de chantier école et conclure quant au bienfondé de la dupliquer.

# GLOSSAIRE

---

**FAS** : Fédération des Acteurs de la Solidarité

**FSL** : (Fond de Solidarité Logement) : dossier instruit par une assistante sociale. Sous conditions de ressources. Le FSL (versé par le Conseil Général, sous forme de prêt ou de don) aide à régler le dépôt de garantie voire le premier mois de loyer et/ou une prime d'installation.

**CCP** : Certificat de compétences professionnelles

**CIAS** : Centre Intercommunal d'Action Sociale

**CMU** : Couverture maladie universelle

**CIP** : Conseillère en Insertion professionnelle

**GRAM** : Caisse régionale d'assurance maladie

**DTR** : Déclaration trimestrielle de revenus

**ETP** : Equivalent temps plein

**FDI** : Fond départemental d'insertion

**OFPRA** : Office français de protection des réfugiés et des apatrides

**OPCA** : Organisme paritaire collecteur agréé

**PMSMP** : Période de mise en situation en milieu professionnel

**RQTH** : Reconnaissance qualité travailleur handicapé

**RSA** : Revenu de solidarité active

**SIAO** : Services intégrés d'accueil et d'orientation



## **Contacts:**

Madame sabine PASUTTO, Directrice  
17, rue Edouard Vaillant  
77390 Verneuil l'Etang  
Tel : 01 64 06 34 05 | [contact@aipi-77.fr](mailto:contact@aipi-77.fr)

*AIPI est une association du Groupe SOS*