

RAPPORT D'ACTIVITÉ

| | |
|---|----|
| RAPPORT MORAL DE LA PRESIDENTE | 2 |
| I LA STRUCTURE..... | 3 |
| Chiffres clés 2022 | 3 |
| Acteur d'un réseau | 4 |
| L'Equipe | 5 |
| II PÔLE IMMOBILIER | 6 |
| 1 - SERVICE PROSPECTION..... | 7 |
| 2 – SERVICE GERANCE (Gestion Locative Adaptée)..... | 10 |
| 3 - SERVICE TECHNIQUE | 17 |
| 4 - SERVICE COMPTABILITE GERANCE ET CONTENTIEUX..... | 22 |
| III PÔLE SL – SH | 25 |
| 1 - LE SERVICE SOCIAL - SAVOIR LOUER | 25 |
| 1-1-SES MISSIONS ET SON PUBLIC..... | 25 |
| 1-2- L'OPERATIONNEL | 26 |
| 1-3 L'ACCOMPAGNEMENT VERS LE LOGEMENT | 26 |
| 1-4 L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE LOGEMENT | 31 |
| 1-5- ANALYSE ET PERSPECTIVES | 33 |
| 2 LES APPARTEMENTS PEDAGOGIQUES - SAVOIR HABITER :..... | 35 |
| 2-1 - Les nouveautés de 2022..... | 35 |
| 2-2 - Nos partenariats..... | 38 |
| 2-3 - Les appartements permanents | 39 |
| 2-4 - Hors nos locaux | 41 |
| 2-5 - Synthèse du service Eco'logis..... | 44 |
| 2-6 – Perspectives 2023 | 46 |

RAPPORT MORAL DE LA PRESIDENTE

Avancer dans l'adversité », telle aurait pu être la devise de l'année écoulée. Cette année 2022, ô combien particulière elle aussi, n'aura épargné personne.

Nous sommes passés d'une crise à l'autre : Covid, guerre en Ukraine, pénuries, inflation..., en gardant à chaque fois les stigmates de la précédente. Mais le pouvoir d'achat ne se mesure pas seulement aux factures d'électricité ou de carburant. La question du logement est devenue un indicateur révélateur de bien des inégalités dans notre pays.

La Fondation Abbé Pierre, comme chaque année, a alerté les pouvoirs publics sur la situation du mal logement en France : 330.000 SDF (chiffre qui a doublé depuis 2012), plus de 4 millions de mal logés, 12 millions de Français en situation de fragilité. Le rapport de l'association Abbé Pierre a fait l'effet d'une bombe.

Concrètement : les loyers augmentent, il devient de plus en plus difficile de loger les bénéficiaires des minima sociaux ; les dispositifs fiscaux sont modifiés (au revoir le « Louer Abordable », bonjour le

« Loc'Avantages ») ce qui constitue un frein à la captation de logements ; la loi Climat et Résilience qui, sous couvert de lutter contre les passoires énergétiques, a des impacts financiers conséquents pour les propriétaires bailleurs, avec le risque qu'ils optent pour la vente de leur bien...



Et pendant ce temps-là, chez TANDEM IMMOBILIER, on ne baisse pas les bras !

Les équipes de Tandem, femmes et hommes de défis, poursuivent leurs efforts pour mener à bien leurs missions :

Prospection active, attributions de logements, accompagnement des locataires et des propriétaires, sensibilisation au « savoir habiter », etc...

Ce n'est pas chose aisée, et nous nous efforçons d'accomplir notre rôle au mieux, même en période de crise comme ce fut le cas en 2022.

Malgré les freins déjà évoqués, notre parc immobilier se développe, les partenariats se multiplient, notre activité se diversifie, la confiance des financeurs se réitère...

Plus que jamais, les Agences Immobilières à Vocation Sociale ont tout leur sens, tant le besoin en logements est grandissant, et TANDEM IMMOBILIER tend à devenir un acteur majeur du logement accompagné sur le territoire de l'Oise.

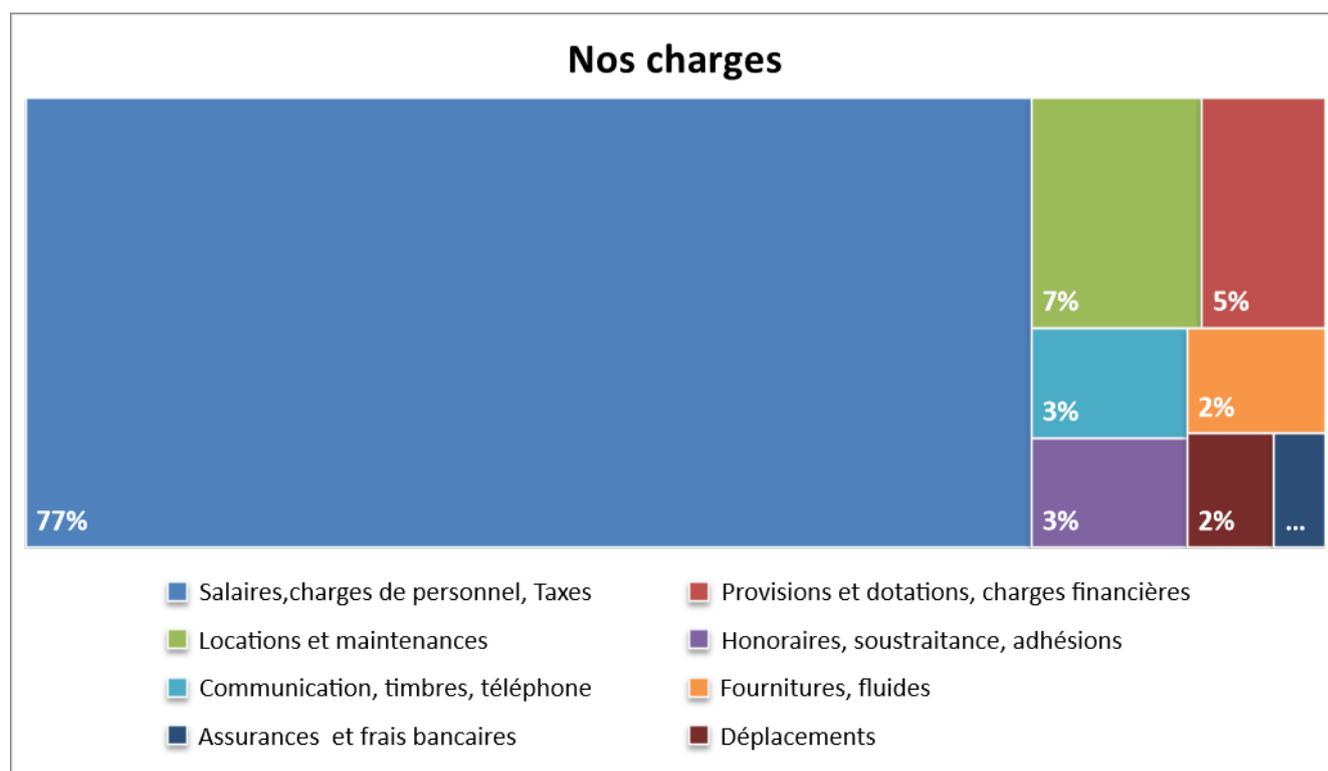
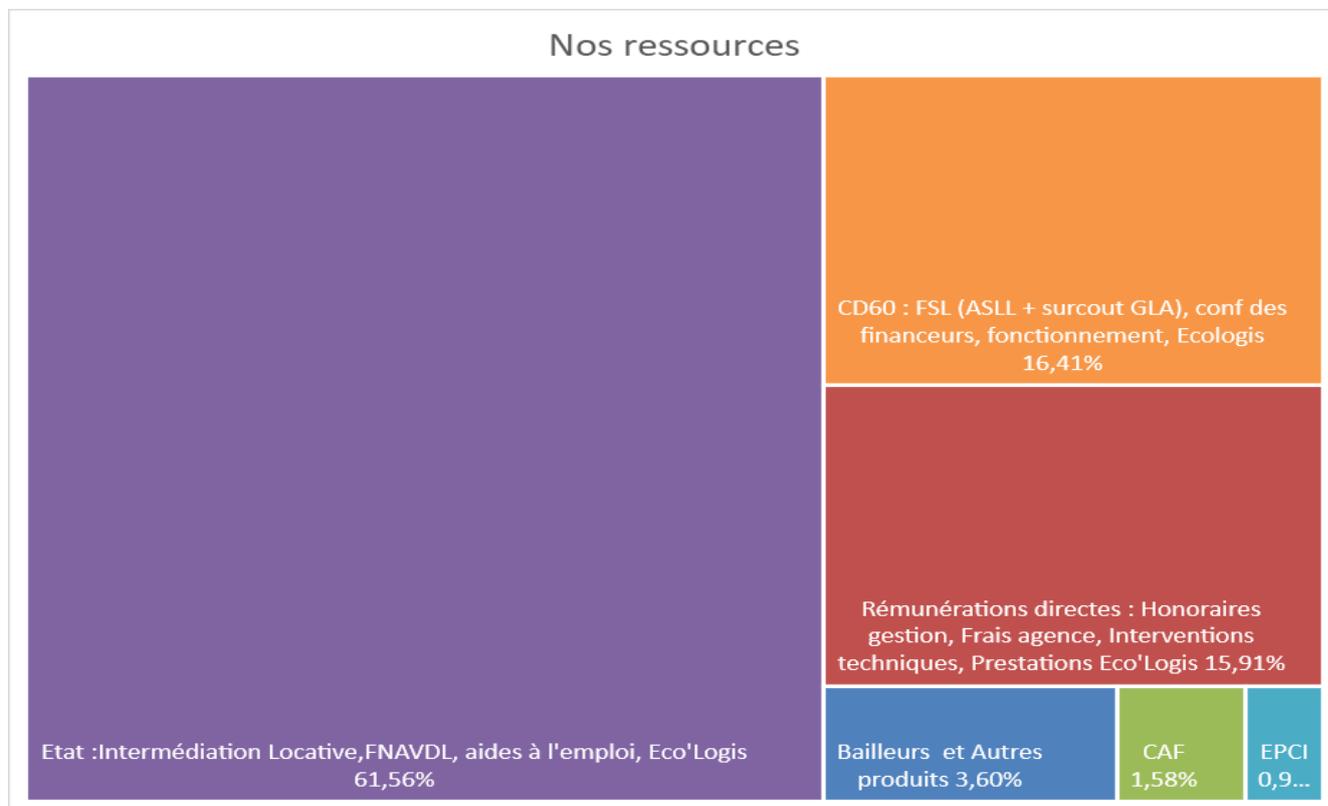
Cette année encore, je terminerai mon propos en remerciant, pour leur confiance et leur soutien, nos propriétaires, partenaires et financeurs, les membres du Conseil d'Administration et, pour leur investissement et leur professionnalisme, les collaborateurs de Tandem. Merci.

Claire Olivier
Présidente

I LA STRUCTURE

CHIFFRES CLES 2022

Le budget de l'Association est de 1 593 594€



ACTEUR D'UN RESEAU

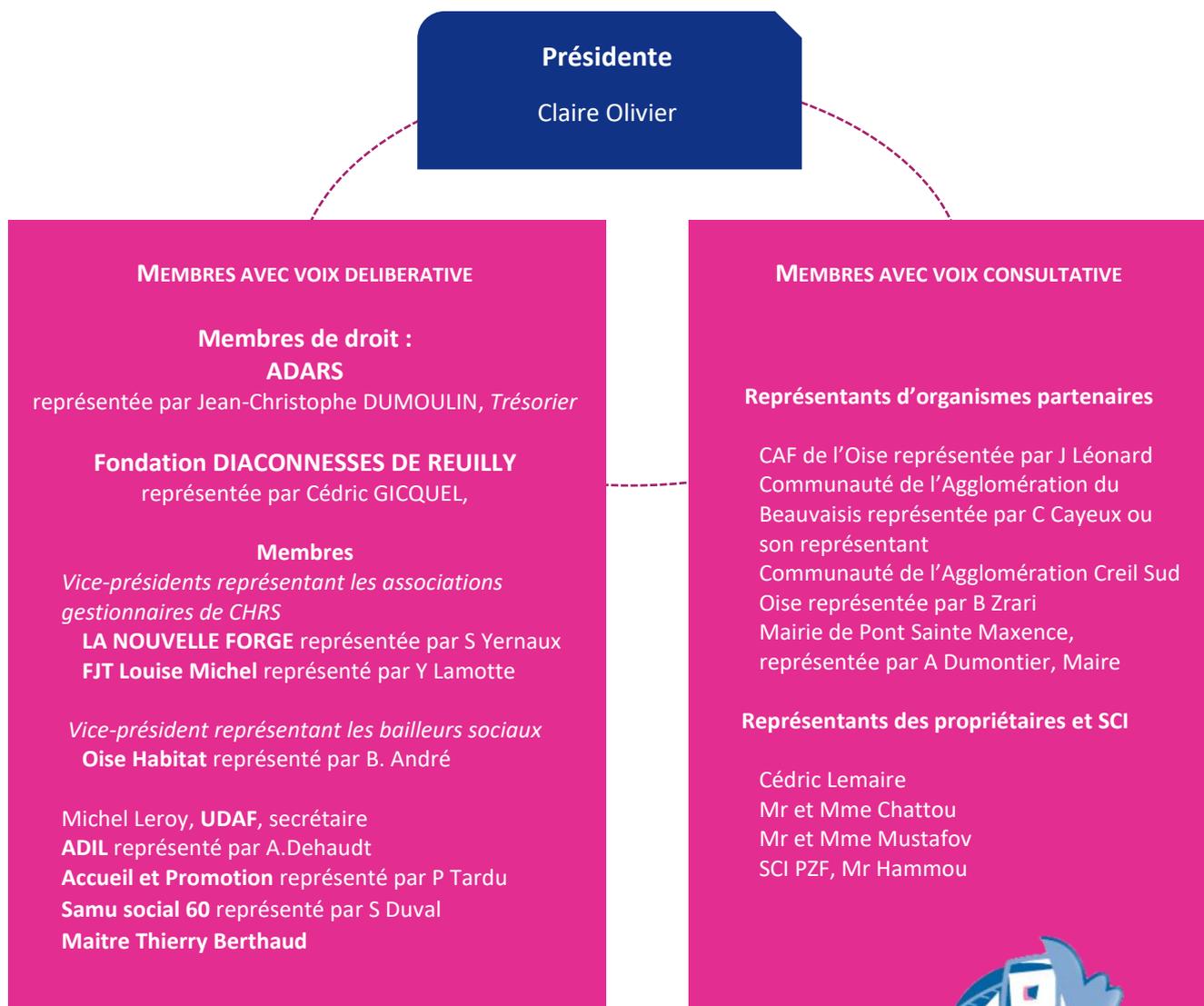
A ce titre, Tandem Immobilier s'inscrit dans le paysage social local et participe ainsi à différents groupes de travail, départementaux et régionaux tels que :

- Comité du Fonds Départemental de Solidarité Logement (FSL),
- Comité Responsable du PDAHLPD,
- Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions de l'Oise (CCAPEX),
- Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,
- Programme Départemental de l'Habitat,
- Programme d'Intérêt Général de l'Oise (PIG 60)
- Différents Plans Locaux de Santé Mentale
- CIL, OPAH ...

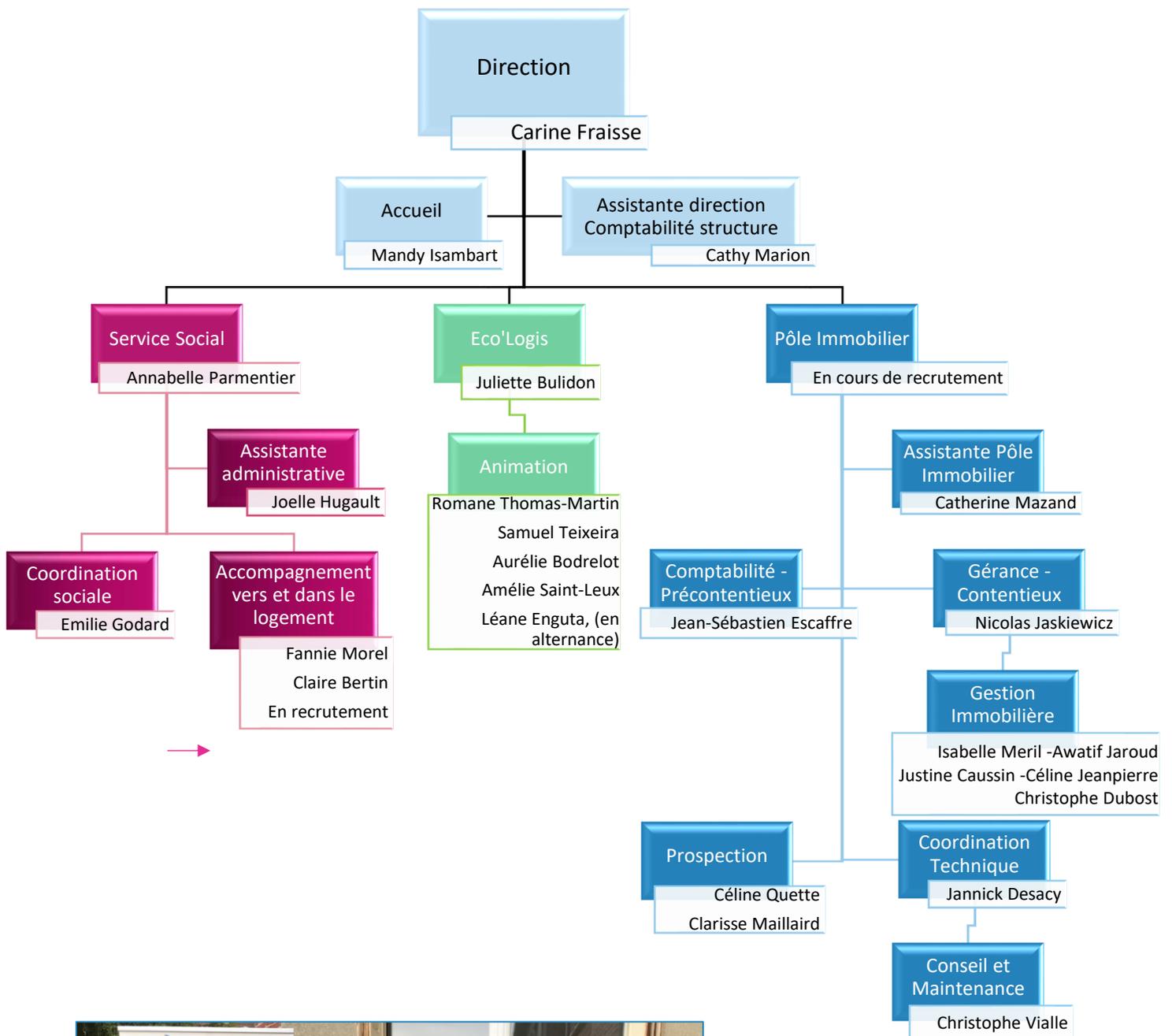
Acteur de l'économie sociale et solidaire en Picardie, Tandem Immobilier s'associe aux rencontres locales des acteurs de l'ESS (Beauvais et Creil).

Tandem Immobilier adhère à la FAS (Fédération des Acteurs de la Solidarité) et à la Fapil (participe au C.A)

Le Conseil d'Administration



L'EQUIPE



II PÔLE IMMOBILIER

Tandem Immobilier est présent sur le territoire de l'Oise depuis 30 ans pour répondre aux besoins d'une population dite défavorisée.

Pour mener à bien ses prérogatives, le pôle immobilier s'organise de la manière suivante :

- *Une assistante:*

Elle est en charge des mandats de gestion, des conventions Anah. Elle est l'intermédiaire pour le reporting auprès de la DDETS. Elle vient en support du service gérance.

- *Un service prospection*

Composé d'une assistante commerciale et d'une prospectrice, soit 2 ETP, qui ont pour rôle de participer au développement du parc locatif privé social appuyés de divers outils tels que : l'Intermédiation Locative (dispositif d'état), le conventionnement Anah, le Fonds Mutualisé à la Relocation (FMR)...

- *un service gérance :*

Constitué d'un responsable, de 5 gestionnaires (6 ETP), ce service accompagne le propriétaire et le locataire en leurs champs respectifs, le mandat de gestion et le bail.

- *un service comptable et recouvrement :*

Composé d'un comptable et d'un assistant administratif, soit 1,4 ETP. Ce service a pour mission l'enregistrement des loyers et le suivi des procédures précontentieuses.

- *un service technique :*

Composé d'un technicien qui effectue des petites interventions relatives à l'entretien du parc et d'un coordinateur en charge du Fonds Mutualisé à la Relocation, de l'organisation du planning du technicien, des relations avec les entreprises. Il est également en appui de la prospection en évaluant la décence des logements captés, soit 2 ETP.

1 - SERVICE PROSPECTION

Le service prospection œuvre au développement de notre parc locatif.

Lors des visites de prospection, le service est en mesure de proposer :

- Garantie des loyers impayés gratuite
- Réduction d'impôts sur les revenus locatifs
- Possibilité de primes d'état
- Intermédiation locative
- Honoraires de gestion à 7 %
- Frais d'agence réduits *plafonnés à 180 € pour chaque partie*
- Fonds mutualisé à la relocation
Aide financière pour la remise en état du logement en cas de dégradation (participation sous forme de dons à hauteur de 5% des loyers encaissés n-1 déductible de 66 % des impôts)
- Conseils et suivi techniques
- Accompagnement pour la revente du bien

Le service technique, en appui du service prospection, réalise un diagnostic technique relatif à la décence du logement pour chaque propriétaire.

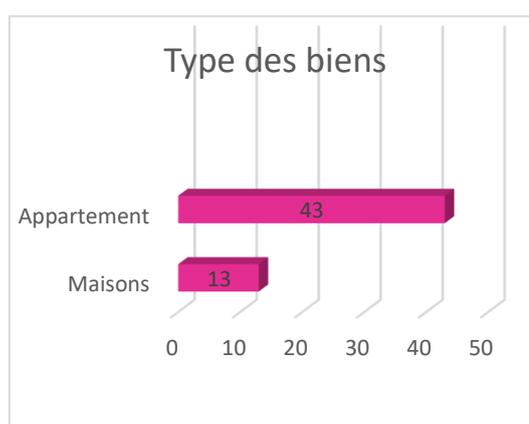
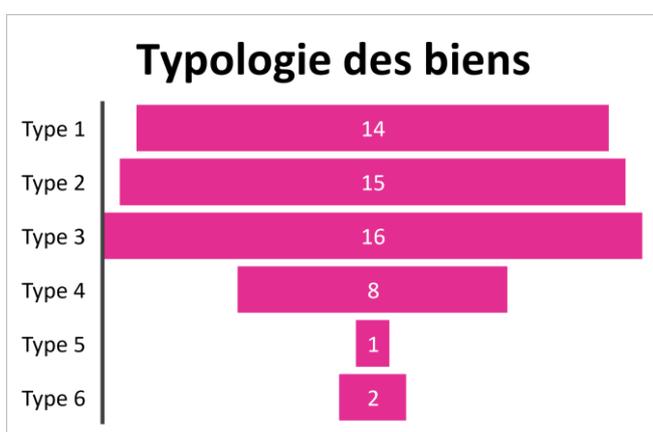
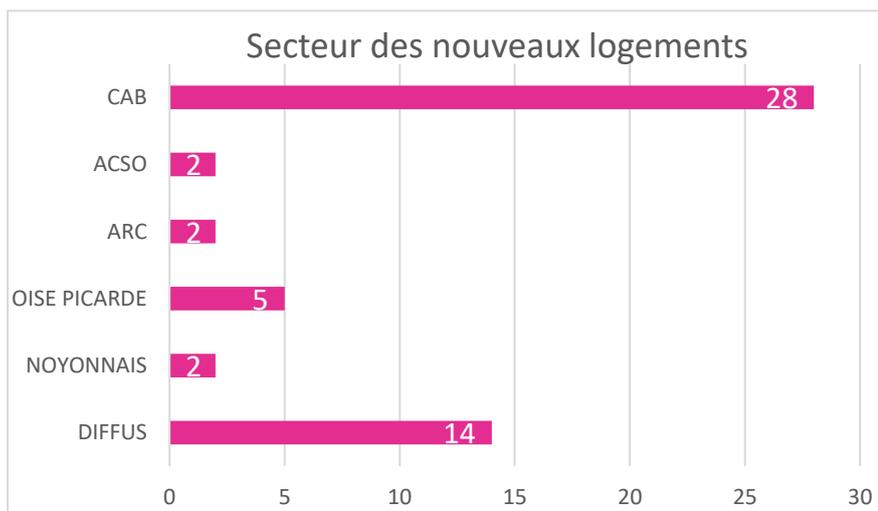
Bilan de l'année

Tandem Immobilier a choisi de développer ses actions de communication afin d'étendre son champ d'intervention, notamment en milieu rural.

Ainsi, dès le début de l'année 2022, nous avons mis en place une stratégie partenariale auprès des collectivités territoriales du département. Notre objectif est de présenter TANDEM IMMOBILIER en tant que facilitateur auprès des acteurs majeurs du territoire.

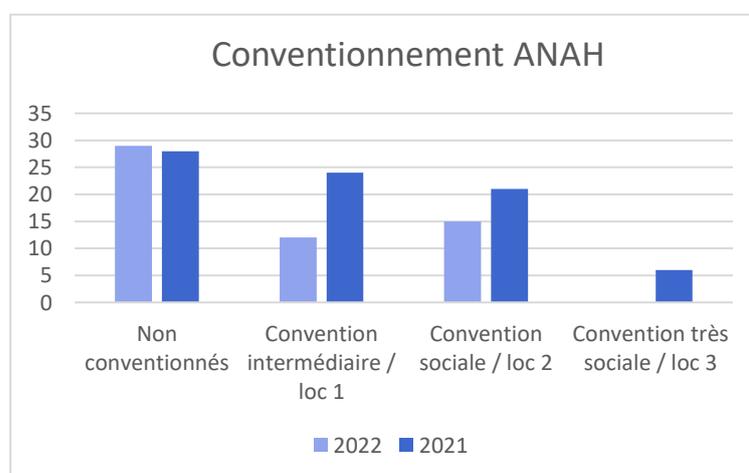
Nous avons capté 56 nouveaux logements, essentiellement sur le secteur du Beauvaisis.

- **18 en IML**
- **38 en GLA**



L'année 2022 a été marquée par la mise en place du dispositif d'incitation fiscale « Loc'Avantages » permettant aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sous certaines conditions. Ce dispositif remplace la déduction fiscale « Louer Abordable » qui reste cependant en vigueur pour les conventions enregistrées avant le 28 février 2022.

Ce nouveau dispositif est peu avantageux pour les mono-propriétaires qui représentent une grande partie de notre parc. De ce fait, le conventionnement Anah n'est plus un argument décisif à la signature d'un mandat de gestion.



La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique concerne particulièrement les propriétaires bailleurs ; en effet cette loi vise à écarter du marché les logements les plus énergivores d'ici à 2028 (interdiction de mise en location). Nombre de propriétaires sont contraints de vendre leurs biens faute de moyens pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique.



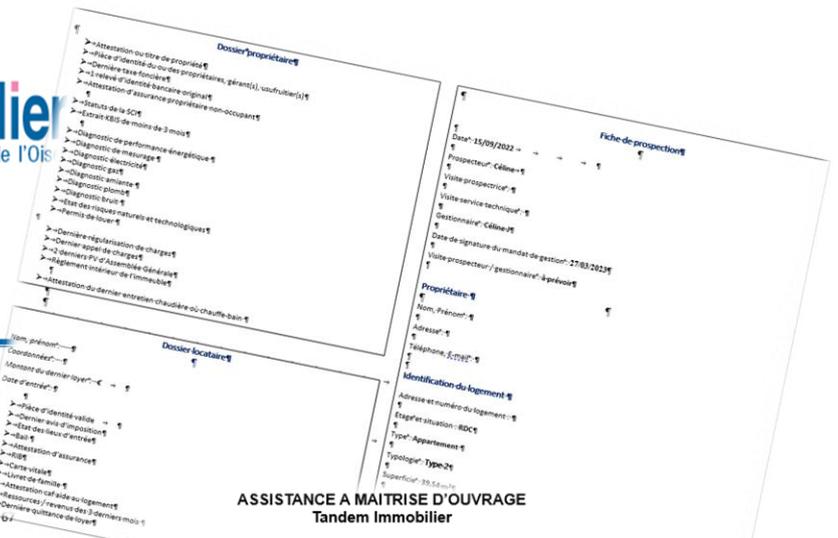
Depuis fin 2021, nous mettons en contact les propriétaires souhaitant vendre leur bien avec des potentiels acquéreurs. Ces « transactions » nous ont permis de garder des logements dans notre parc par le biais de la signature d'un mandat de gestion.



N° de mandat :

MANDAT DE GESTION IMMOBILIERE

Loi n° 70-09 du 2 janvier 1970 articles 6 et 7 – Décret n°72-678 du 20 juillet 1972, articles 64, 66 et 67



**ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
Tandem Immobilier**

Tandem Immobilier, Agence à Vocation Sociale de l'Oise, association à but non lucratif déclarée le 16/12/1992, agréée au titre de ses activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale et au titre de son activité Ingénierie Sociale Financière et Technique (R.365-4 du CCH) représentée par Madame Carine FRAISSE, Directrice, numéro SIRET 39293616700031 – NAF 8899B

Située 21 rue de Gesvres, 60000 BEAUVAIS
N° de téléphone : 03.44.48.35.86 // Adresse électronique : contact@aivs60.org

Carte professionnelle n° CPI 6001 2018 000 035 367 délivrée par la CCI de l'Oise et dont le renouvellement doit être réalisé le 23 août 2024.

Garantie financière par CEGC 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX pour un montant de 400 000 €.

Compte bancaire : Crédit Coopératif Amiens n° 42559 10000 08003185868 21

Date de réalisation de la fiche : / /
Nom du réalisateur :
Adresse du logement : -
Période de vacance du Logement (de date à date) : non concerné

Coordonnées du propriétaire :
Adresse :
Personne Physique Personne Morale
Date du mandat de gestion Tandem Immobilier :

Etat du logement à la signature du mandat de gestion :
Etat général correct Usure Normale Travaux à prévoir

Etat du logement à la signature du dernier bail pour la relocation : non concerné
Etat général correct Usure Normale Travaux à prévoir

Etat du logement au départ du locataire : non concerné
Etat général correct Usure Normale Travaux à prévoir

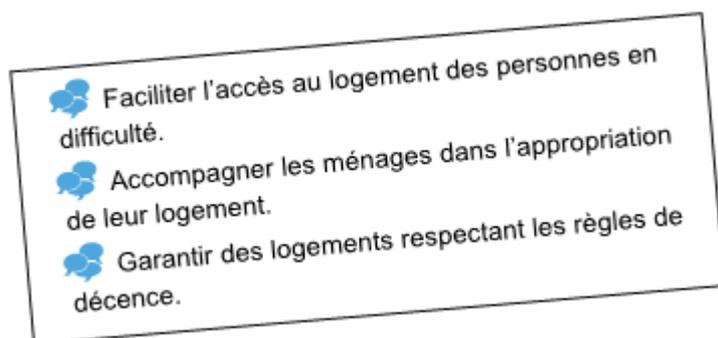
Imputable au propriétaire Imputable au locataire

Travaux à réaliser = (Joindre détail ou devis)
Electricité Plomberie Chauffage Menuiserie Peinture Divers

Travaux réalisés = (Joindre Facturation)
Electricité Plomberie Chauffage Menuiserie Peinture Divers

2 - SERVICE GERANCE (GESTION LOCATIVE ADAPTEE)

Le principe général de la gestion locative adaptée est de considérer toutes les dimensions du rapport locatif.

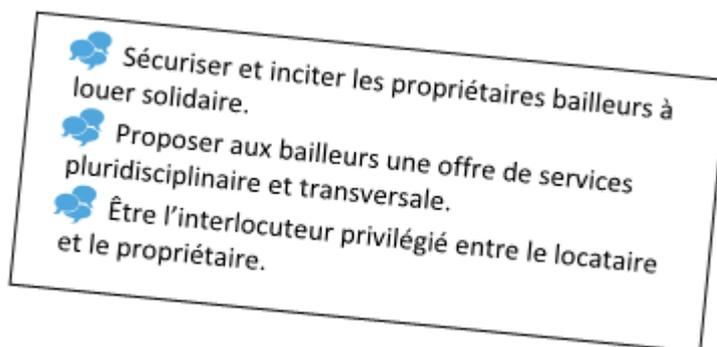


Entretenir avec les locataires, publics fragilisés, et les propriétaires, des relations qui contribuent à la **prévention des difficultés** de l'occupant et à la **sécurisation de la relation bailleur/locataire**.

Cela se traduit par :

– un accompagnement personnalisé du **locataire** tout au long de son occupation du logement, ce qui implique une adaptation constante aux difficultés concrètes exprimées et ressenties.

– un lien dans la durée avec le **propriétaire**, lui assurant la rentrée des loyers et une gamme de services pour maintenir l'état du logement et la valeur du patrimoine tout en veillant aux relations de voisinage.



Cela requiert la conjonction de trois métiers différents :

– La **gestion** qui allie des missions classiques et une approche humaine

– Le **technique** qui intervient directement dans les logements

– Le **social** dont les professionnels adaptent leurs interventions en fonction du besoin de suivi des ménages dans le logement.

Notre parc locatif relève de 2 orientations :

- **L'Intermédiation Locative** qui est un dispositif étatique dont le but est de permettre aux ménages en grande difficulté, sortant d'hébergement, de bénéficier d'un logement pérenne. Il participe à l'insertion et/ou la réinsertion sociale par le logement.
Pour ce faire, des mesures d'accompagnement social sont mises en place au sein de Tandem Immobilier pour une durée de viduité de 6 mois reconductible.
- **Le PDALHPD** (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) définit quant à lui les mesures permettant aux familles en difficulté ne relevant pas de l'Intermédiation Locative d'accéder à un logement décent et indépendant de droit commun (famille en séparation, travailleur pauvre qui n'a pas assez de ressources et de garanties pour se loger dans le parc privé classique).

A la fin de de cette année 2022, Tandem Immobilier gère 525 logements appartenant à 282 propriétaires, pour une volumétrie moyenne de portefeuille de 100 lots par gestionnaire.

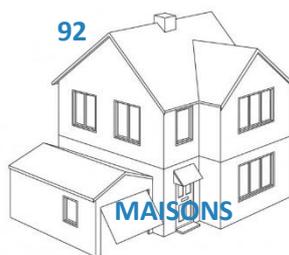
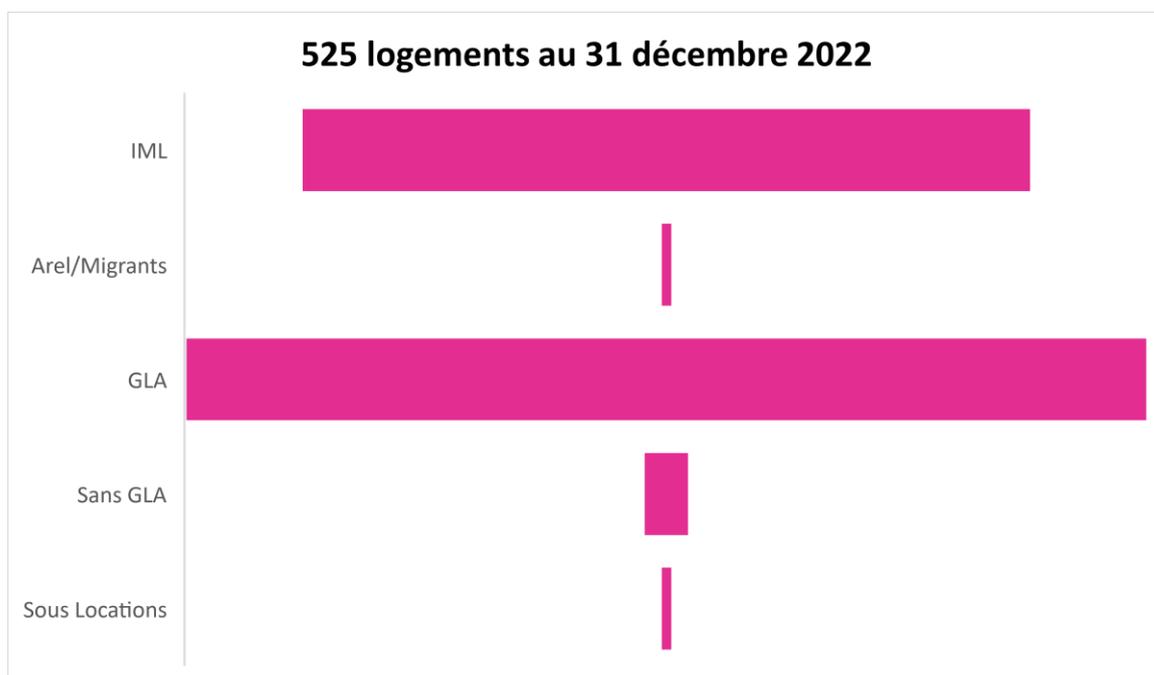
- 217 logements relèvent du dispositif IML
- 308 logements relèvent du dispositif PDALHPD

Le parc immobilier de l'AIVS se compose de logements diffus, aux caractéristiques techniques très variées. Le bâti peut être ancien ou récent, individuel ou collectif. Nous nous devons de délivrer à chaque nouveau locataire un appartement décent. La qualité générale du parc augmente grâce à une sélectivité accrue des biens captés.

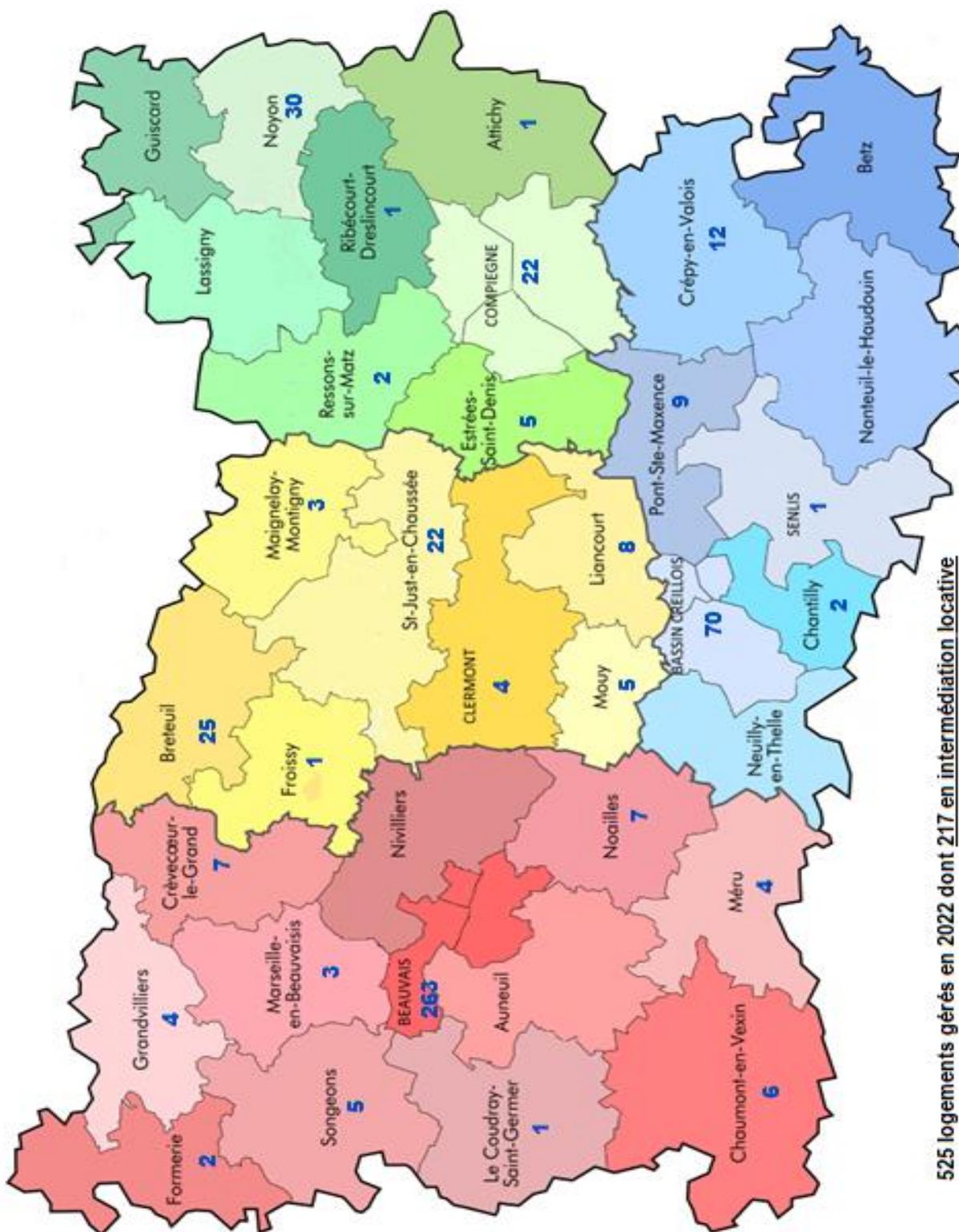


A fin décembre 2022, les logements gérés sont répartis sur 66 communes de l'Oise. 254 biens sont conventionnés (90 conventions intermédiaires et LOC 1, 139 conventions sociales et LOC 2, 25 conventions très sociales), ce qui représente 48% de logements conventionnés.

En 2022, nous avons perdu 29 mandats de gestion dont 14 pour vente. Mais pour 7 de ces ventes, les nouveaux propriétaires nous ont fait confiance en signant un mandat de gestion avec Tandem Immobilier.

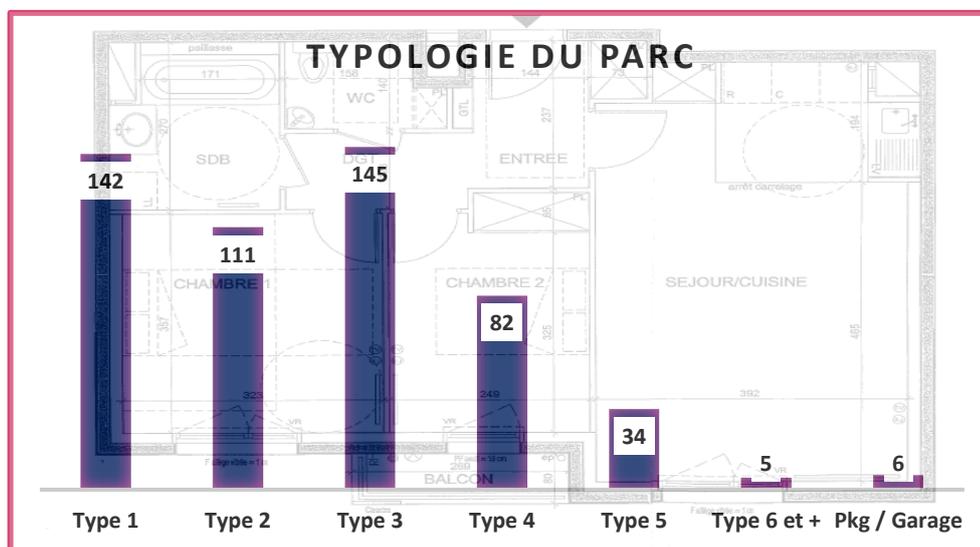


REPARTITION DES LOGEMENTS DU PARC DANS L'OISE

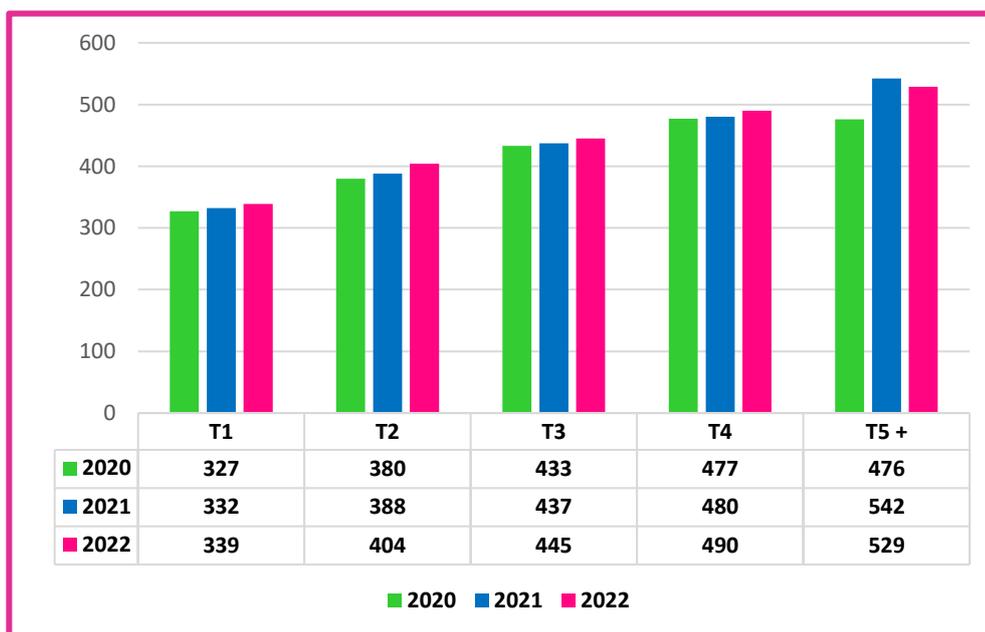


525 logements gérés en 2022 dont 217 en intermédiation locative

Nous constatons que notre parc est essentiellement composé de logements de type 1, 2 et 3 soit 398 logements, ce qui correspond à la demande la plus forte. Afin d’être au plus proche des besoins des ménages, nous adaptons notre prospection et faisons le lien avec nos partenaires territoriaux.



LOYER MOYEN EN EUROS PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT



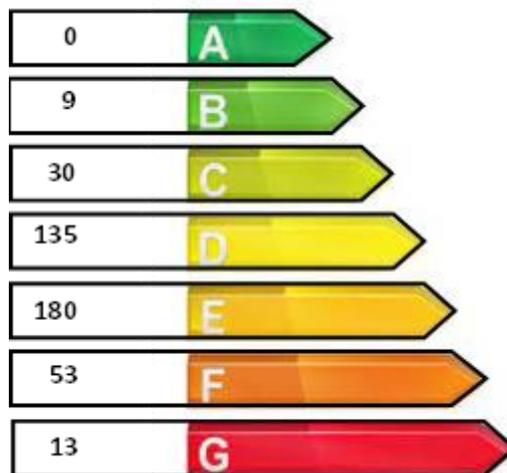
Suite à l’augmentation du coût de la vie (inflation), on observe une augmentation des loyers entre 2021 et 2022 (2,11 % pour les T1, 4,12 % pour les T2, 1,83 % pour les T3, 2,08 % pour les T4). Cependant, le loyer des T5 a légèrement diminué par rapport à 2021 (-2,4 %). Le conventionnement aide également à maîtriser les loyers.

SITUATION ENERGETIQUE DU PARC

La loi Climat et Résilience nous a conduits en 2022 à effectuer un recensement énergétique de notre parc.

Nous constatons qu'une grande majorité de nos logements sont classés en D et E ce qui correspond à la moyenne nationale. A ce jour, nous dénombrons encore 12% de diagnostics « vierges » et 7% de diagnostics non communiqués dans notre parc locatif.

Effy (entreprise spécialisée dans les travaux de rénovation énergétique pour les particuliers) a mené une étude inédite sur la performance énergétique des logements individuels en France. Cette dernière révèle des notes plutôt encourageantes pour les logements des Français, cependant des progrès restent à faire. La note DPE moyenne s'établit ainsi à D (35 % des logements). On compte un peu plus de « mauvais élèves » (37 % des logements français ont une note comprise entre E et G) que de « bons » (29 % ont une note comprise entre A et C).



Cette étude s'intéresse également à la performance énergétique des logements selon leur position par rapport aux centres-villes. Elle révèle ainsi que plus le logement est éloigné du cœur de ville, plus il est économe en énergie.

Ce constat peut avoir plusieurs explications. Tout d'abord, la construction de logements neufs, énergétiquement sobres, concerne davantage la périphérie des villes. Par ailleurs, il est plus facile d'entamer des travaux de rénovation énergétique lorsque l'on habite une maison ou en monopropriété. La gestion en copropriété des immeubles, pour la plupart situés en plein cœur de ville, complexifie le processus de rénovation énergétique. *

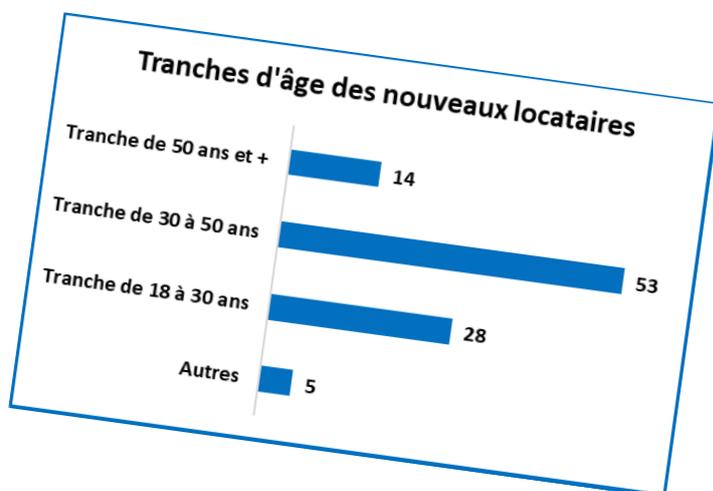
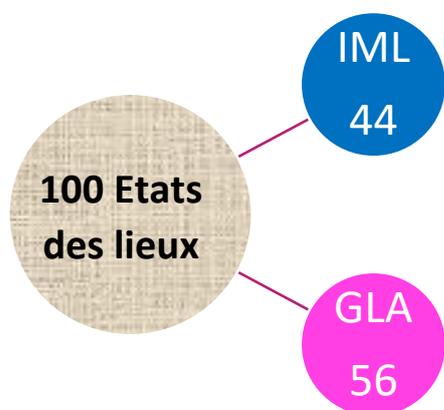


Pour revenir à notre parc, Tandem Immobilier, après avoir recensé les logements mal classés, a envoyé en milieu d'année un courrier aux propriétaires concernés afin de les aider dans leurs démarches de rénovation énergétique. Par la suite, nous avons rencontré deux diagnostiqueurs dans le but de trouver un accord tarifaire convenable pour tous. L'agence a également passé un partenariat avec le service « conseil en énergie » de l'ADIL en vue de financements pour réaliser les travaux nécessaires.

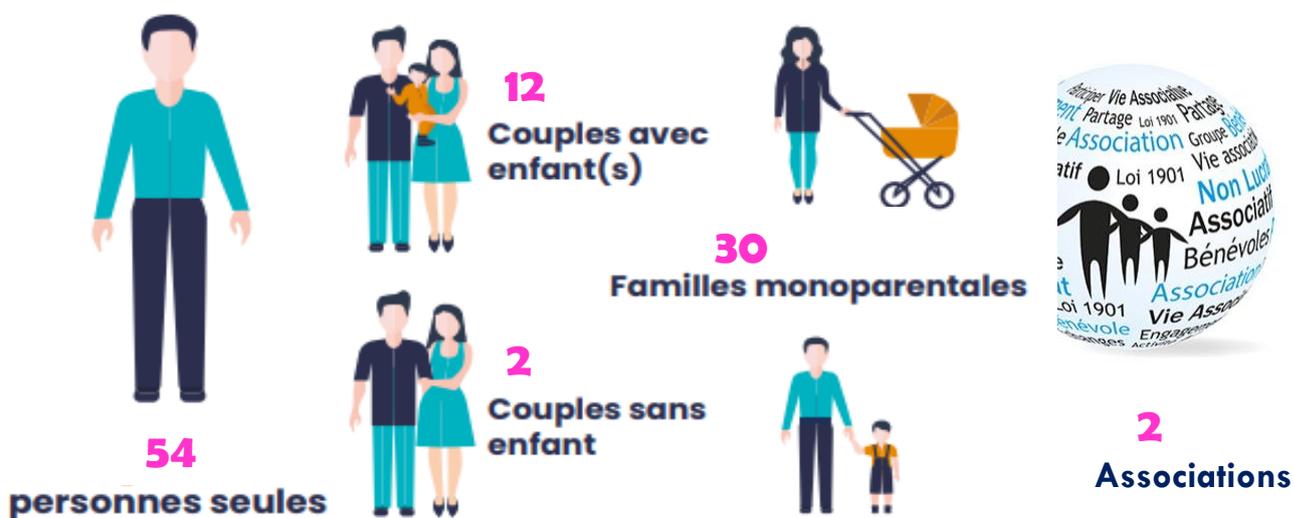
En fin d'année, nous avons environ 10 propriétaires qui, après avoir refait un diagnostic de performance énergétique et des travaux dans leurs logements, ont réussi à changer de note.

*<https://www.effy.fr/communique-presse/entree-en-vigueur-du-nouveau-dpe-la-france-eleve-moyenne-en-matiere-de-performance-energetique-des>

ETATS DES LIEUX D'ENTREE 2022



PROFILS DES LOCATAIRES ENTRANTS EN 2022

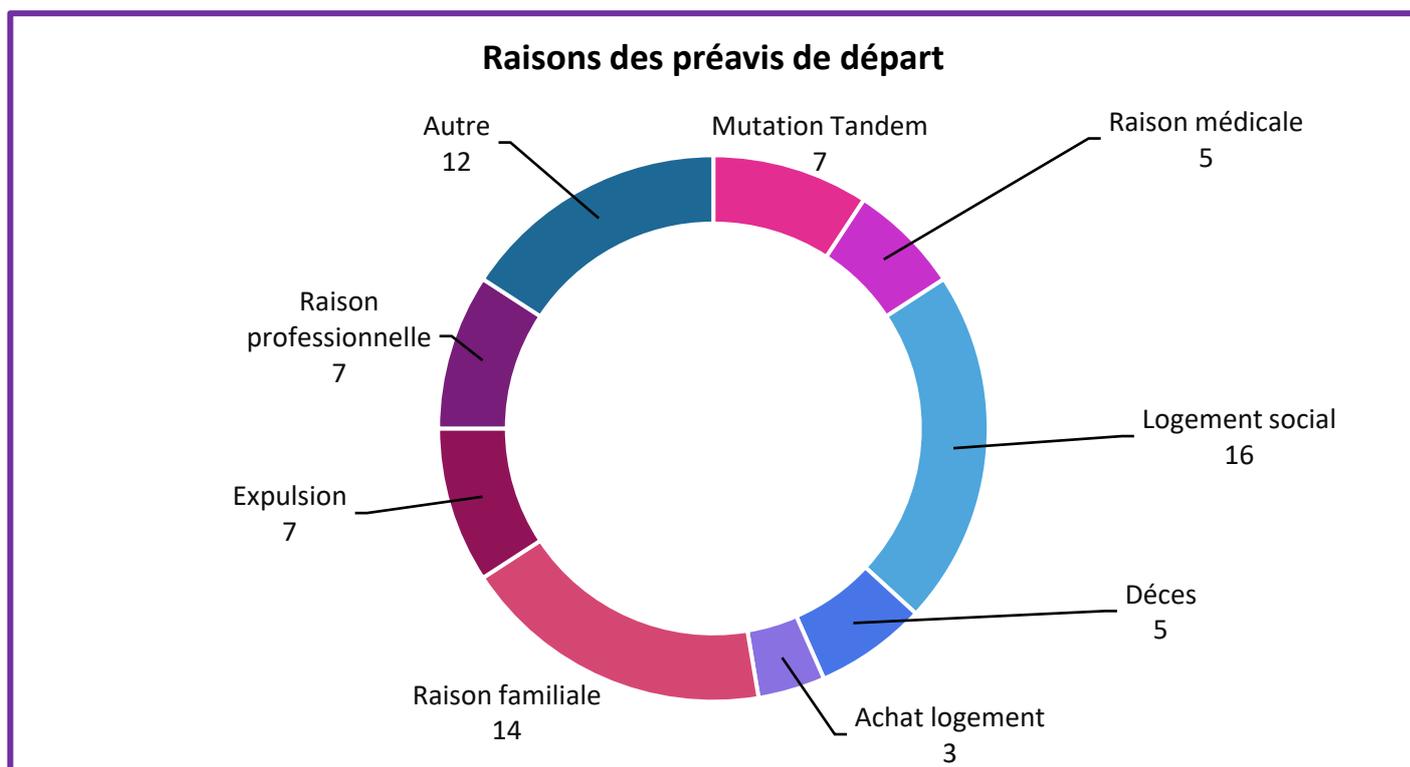
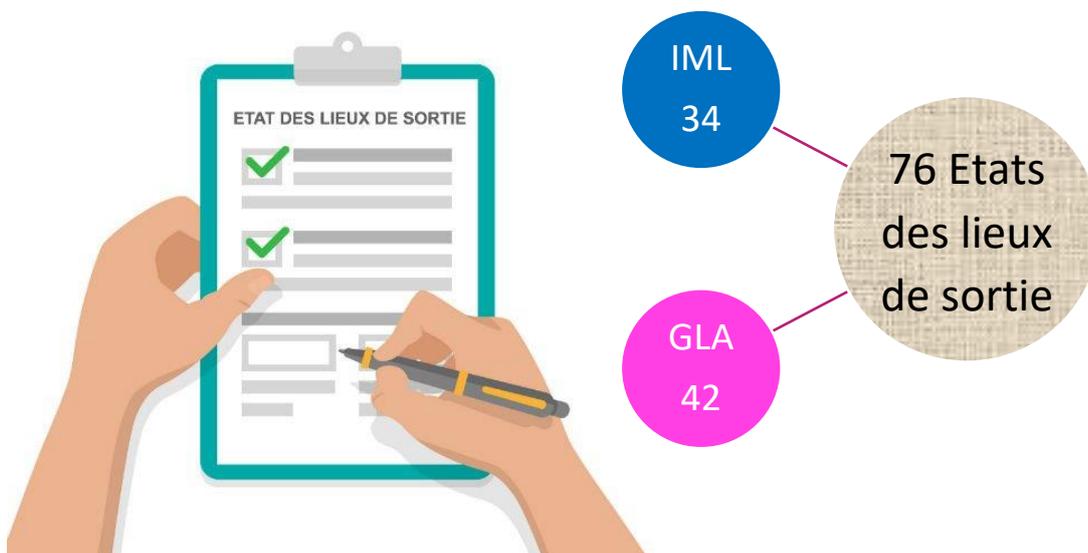


Plus de la moitié de nos locataires entrés en 2022 sont des personnes isolées (54%). Une étude révèle le lien toujours tenace entre précarité économique et isolement social.

Depuis 2010, les personnes aux revenus modestes comptent toujours une plus forte proportion de personnes isolées que le reste de la population. Par ailleurs, le chômage aggrave la situation d'isolement social et particulièrement après la crise sanitaire : 21% des personnes au chômage sont isolées en 2022 alors qu'elles étaient 18% en 2020. En parallèle, la part des personnes isolées parmi la population en activité professionnelle a baissé entre 2020 et 2022 passant de 14% à 10%. **En 2022, une personne sur cinq indique se sentir régulièrement seule.** *

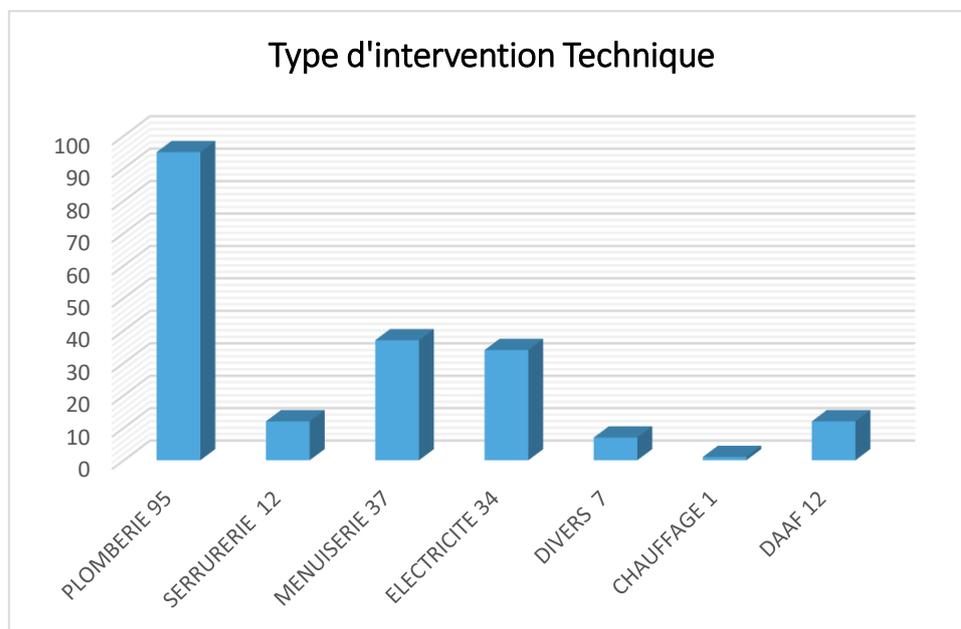
*https://www.fondationdefrance.org/images/pdf/cp-2022/solitudes-2022_synthese.pdf

ETAT DES LIEUX DE SORTIE 2022

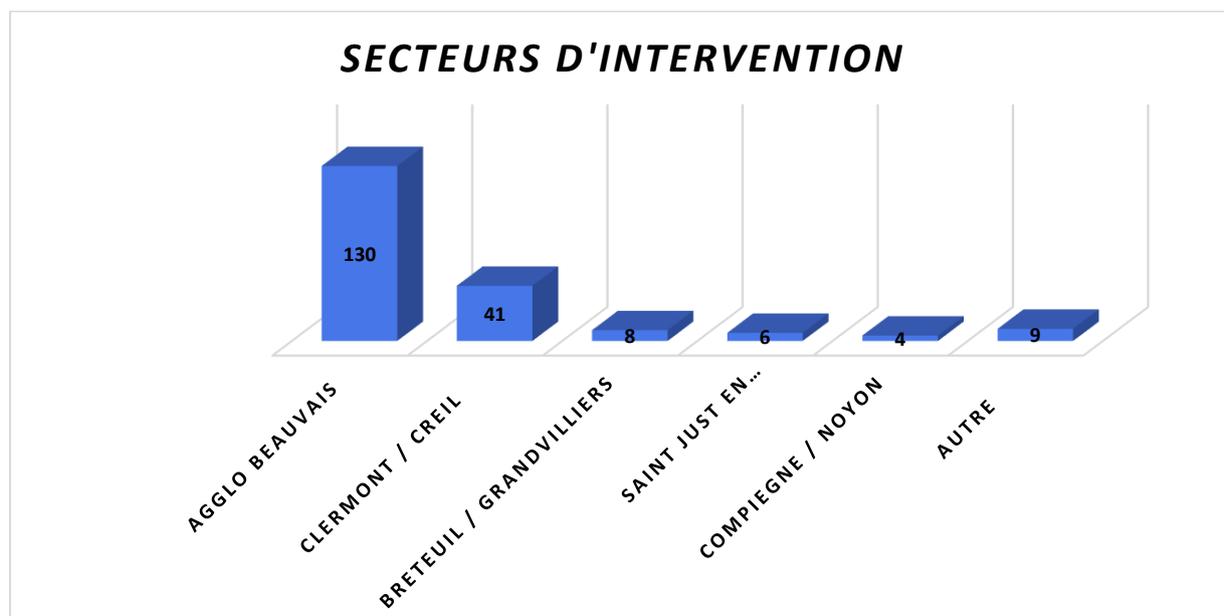


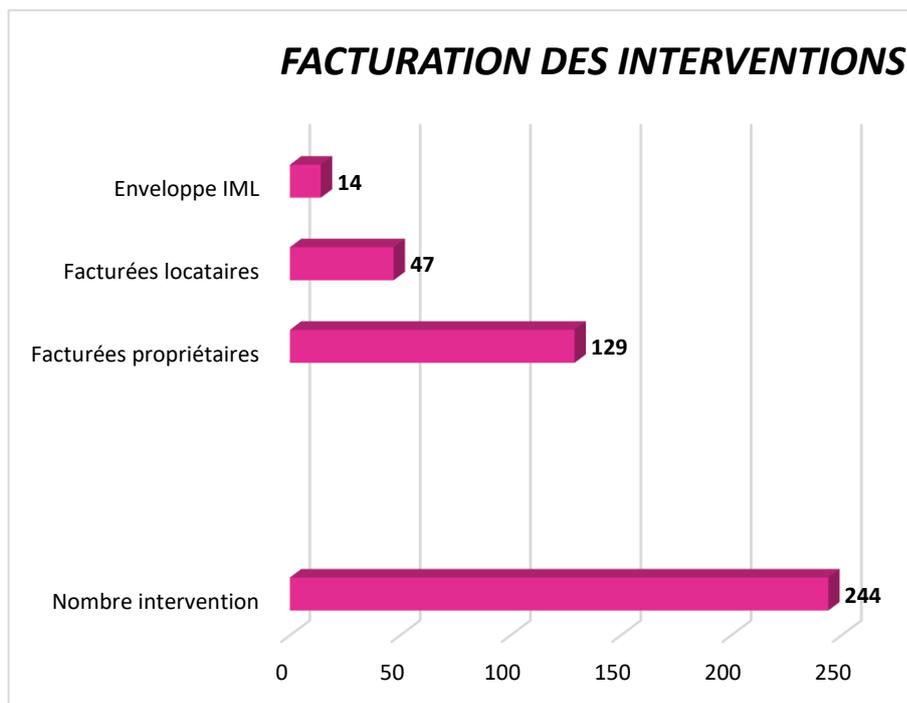
3 - SERVICE TECHNIQUE

Cette année au sein du service technique, nous avons réalisé 244 interventions dont 198 dans les logements gérés, 12 au sein du Foyer des Jeunes travailleuses Louise Michel, ainsi que 34 interventions dans nos différents locaux.



Notre technicien s'est déplacé sur tout le territoire de l'Oise, à raison de 9600km cette année.





Pour l'année 2022,

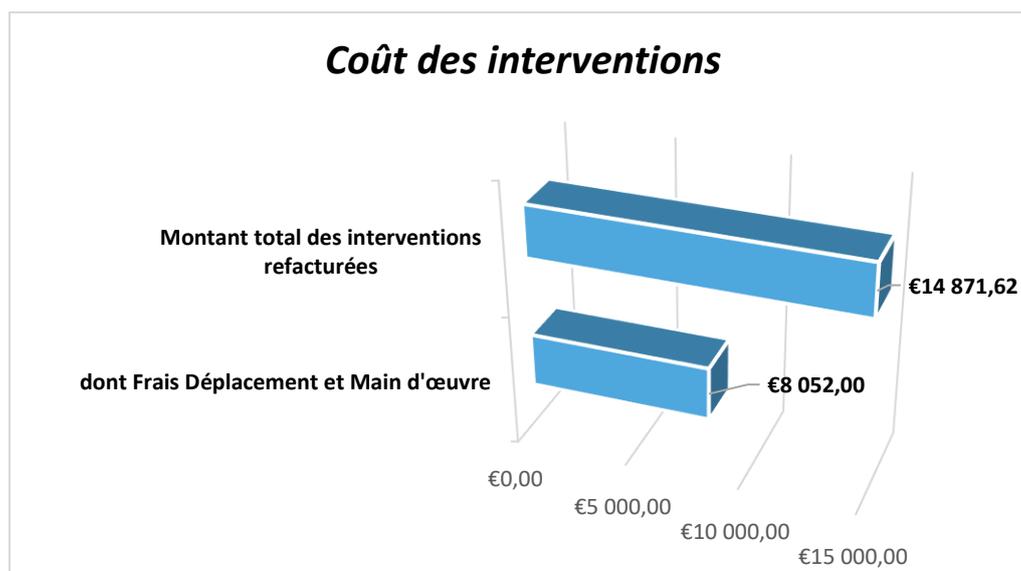
la majorité des interventions ont été facturées aux propriétaires. Il s'agit en général des travaux de changement de pièces de plomberie, prises électriques, disjoncteurs, ...

129 interventions ont été facturées aux propriétaires, 47 aux locataires, 14 ont bénéficié de l'enveloppe IML.

Nous constatons que le nombre des interventions est en constante augmentation. Il en résulte un suivi régulier des logements du parc, les difficultés majeures restant les interventions d'urgence sur longue distance qui demandent plus de temps.

Nous effectuons un suivi plus régulier de logements du parc locatif permettant un assainissement de celui-ci en termes de qualité.

Parmi les interventions traitées par notre technicien, certaines sont multiples, c'est-à-dire différentes réparations à régler sur un même logement.



Enfin, pour les interventions multiples qui demandent notre aide à travaux et plus de temps que le barème mis en place, nous fonctionnons avec une fiche d'estimation des coûts soumise aux propriétaires et nous n'intervenons qu'avec leur accord préalable.

Plusieurs difficultés subsistent, notamment dans la planification des travaux :

- Absence des locataires malgré la prise d'un rendez-vous,
- Désordres nécessitant une intervention en urgence, parfois sur un site éloigné.

Estimation pour accompagnement à travaux.

Propriétaire : Monsieur

Logement concerné :

Descriptif : Cette estimation concerne la pose de DCL, IP 44, 5 portes à raboter, une robinetterie et colonne de douche, un verrou et serrure à voir

Beauvais le

| Désignation | Quantité Unitaire | Prix Unitaire TTC | Total Fournitures en € TTC | Vacation en euros TTC | Total en euros TTC |
|--|-------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|
| Forfait déplacement | 2 AR | 19,00 € | | 38,00 € | 38,00 € |
| Fourniture et pose de DCL | 9 | 29,00 € | 261,00 € | | 261,00 € |
| Fourniture d'éclairage de type IP 44 dans Salle de bain et cuisine | 1 | 37,50 € | 37,50 € | | 37,50 € |
| Forfait Main d'Œuvre | 2 3journées | 64,00 € | | 128,00 € | 128,00 € |
| Pose d'un verrou | 1 | 37,00€ | 37,00 € | | 37,00 € |
| Détalonner portes | 5 | 32,00 € | | 32,00 € | 32,00 € |
| Robinet avec colonne | 1 | 190,00 € | 190,00 | | 190,00 € |
| Petite fourniture | 1 | 10,00 € | 10,00 € | | 10,00 € |
| TOTAL | | | 535,50 € | 198,00 € | 733,50 € |

Ces tarifs restent une estimation et pourront légèrement varier en +/-, en fonction des coûts et du nombre de matériaux utilisés et du temps passé.
 Pour rappel, les matériaux vous sont facturés au prix coûtant. Le remplacement de la robinetterie de la douche sera vu sur place par notre technicien qui décidera s'il est en capacité de le changer sinon nous ferons appel à une entreprise et un devis vous sera transmis ultérieurement.

Bon pour accord : _____ Signature du propriétaire :

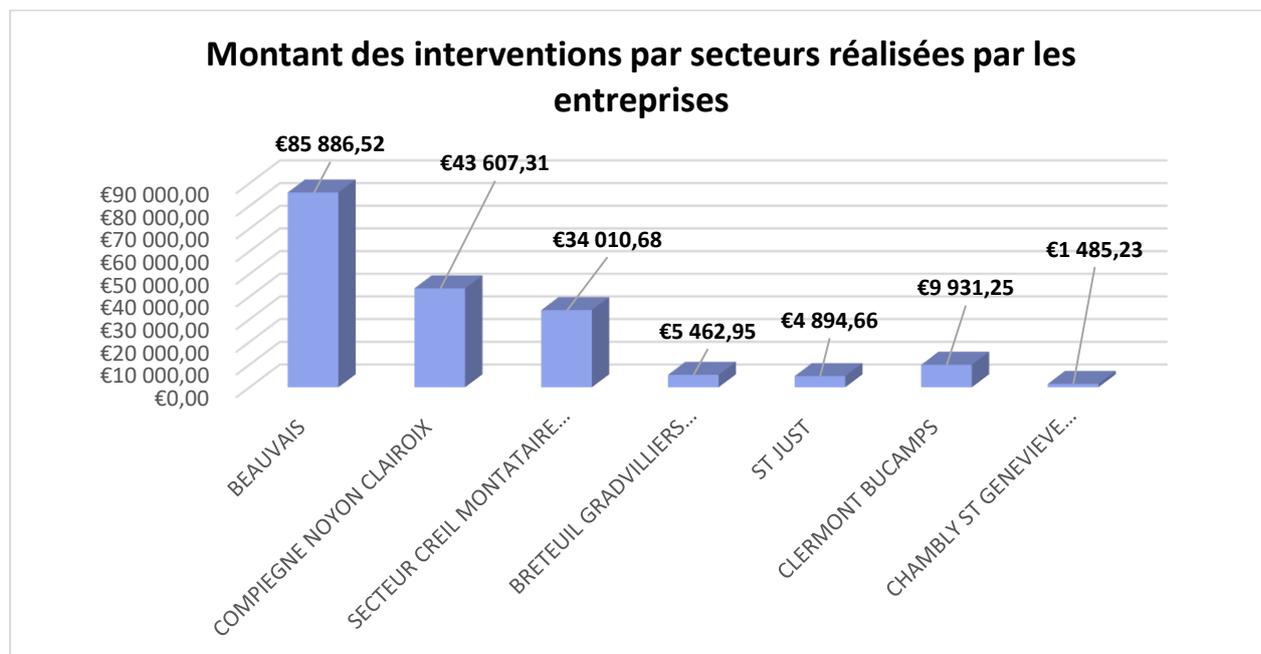
Date : _____

• Jannick DESACY
 Coordinateur Technique chez Tandem Immobilier
 jdesacy@aivs60.org

Notre collaboration avec les entreprises s'est aussi fluidifiée avec la mise en place d'outils contact, permettant aux gestionnaires d'améliorer le déclenchement et le suivi des actions travaux.

Tous les travaux nécessitant une main d'œuvre technique spécialisée (plomberie, électricité, etc...), sont effectués par un prestataire extérieur. De la même manière, la majorité des entretiens annuels des appareils de production d'eau chaude et de chauffage fait l'objet d'un contrat avec des entreprises spécialisées.

Nos gestionnaires ont été donneurs d'ordre, pour le compte de nos propriétaires, de travaux représentant la somme de **185 278,60 €**.



Le service technique visite les logements avec le service prospection avant toute prise de gestion. Un compte rendu avec diagnostic technique et préconisations est réalisé et envoyé au propriétaire. Une contre-visite et un suivi des travaux peuvent être demandés. En 2022, 63 visites pour prise en gestion ont eu lieu.

Pour les logements en relocation, les gestionnaires peuvent demander le passage du coordinateur technique afin de réaliser un diagnostic et préconiser des travaux. En 2022, 24 visites ont été sollicitées par le service gérance dans ce cadre.

ATELIERS TECHNIQUES

Nous avons mis en place des ateliers techniques à l'attention des locataires et/ou demandeurs de logement, sur les thèmes suivants :

- Comment faire des menus travaux pour un moindre coût,
- Entretien son logement,
- Déboucher un siphon de lavabo,
- Remplacer le joint du mécanisme de chasse d'eau,
- Remplacer un joint en silicone.



pour éviter les petits désordres techniques tels que fuite sur chasse d'eau, infiltration suite à des joints silicone vétustes, siphons bouchés



Le Fonds Mutualisé à la Relocation

Le fonds (FMR) a pour objet d'aider à la remise en état d'un logement après le départ du locataire défaillant (*abandon du logement, décès, locataire impécunieux, dégradation*). Les propriétaires bailleurs versent 5% *minimum des revenus locatifs de l'année* donnant lieu à une exonération des impôts sur les revenus (66% *au titre des associations reconnues d'utilité sociale*) et peuvent obtenir une aide à hauteur de 80 € / m² avec un plafond de 5500 €.

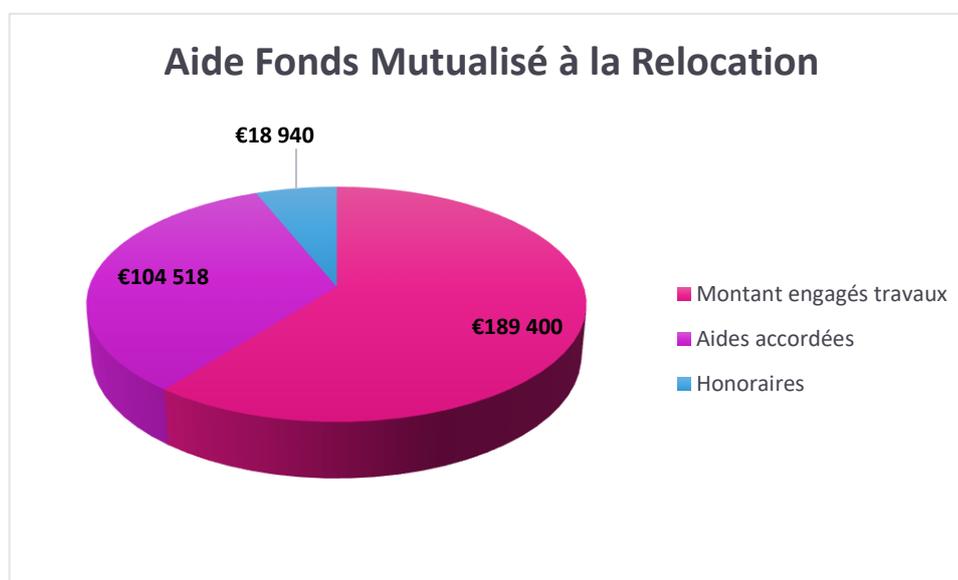
Seuls les travaux d'ordre locatif sont financés si et seulement si le propriétaire reconduit le mandat pour une durée de trois ans minimum.

Le Comité de Pilotage peut accepter de financer des dossiers dans des situations exceptionnelles. Travaux concernés : Electricité, Ventilation, changement de chaudière ou mode de chauffage, changement de menuiserie, isolation, remise aux normes, sécurité, baissant le coût des charges locatives. Les demandes seront étudiées pour les propriétaires déjà cotisants. L'aide apportée ne devra pas excéder la somme de 40€ du m² avec un plafond de 2750 €.

Le règlement du F.M.R. est à disposition au sein de TANDEM IMMOBILIER.

Pour l'année 2022, 149 propriétaires (55% du parc) ont abondé au F.MR. pour un montant total de **53031,81€**, soit une moyenne par donateur de 356 €.

17 dossiers classiques et 15 dossiers exceptionnels ont été accordés pour une somme de **104 518,80 €**, un total honoraire de **18 939,39 €** et correspondant à un montant de travaux de **189 399,55 €**.

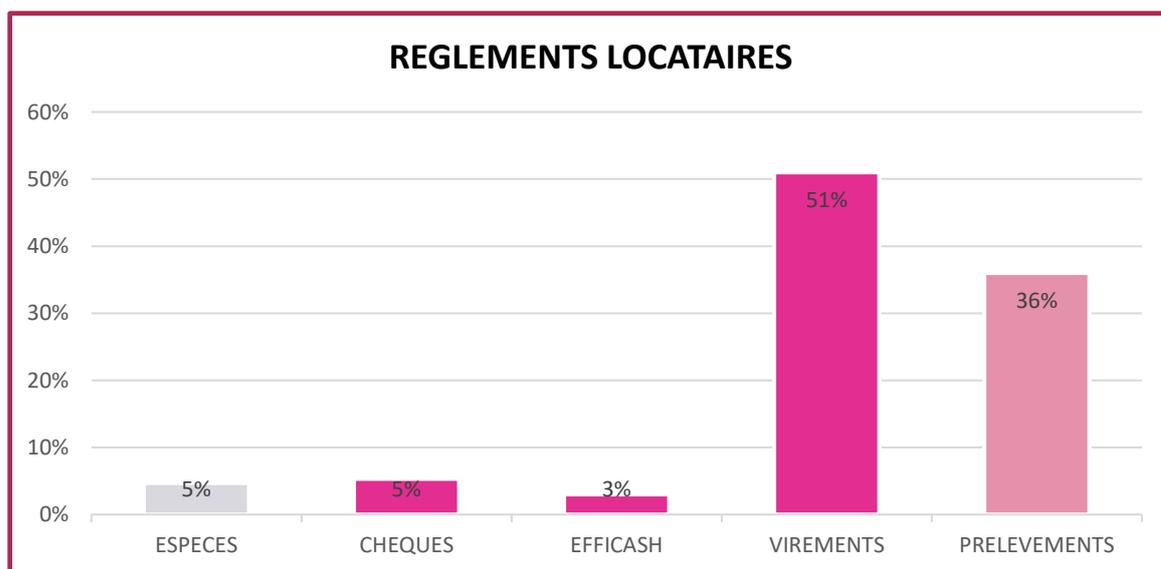
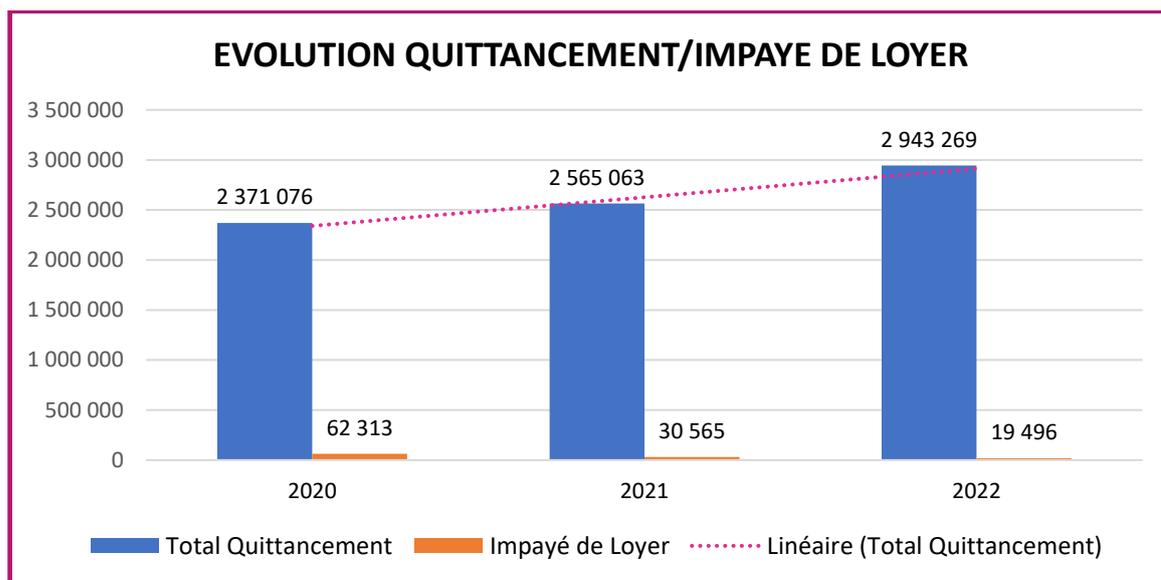


Les interventions des entreprises, dans le cadre de la gestion locative et de la remise en état avec l'aide du Fonds Mutualisé à la relocation, ont généré des travaux pour un montant de **374 678,15 €**.

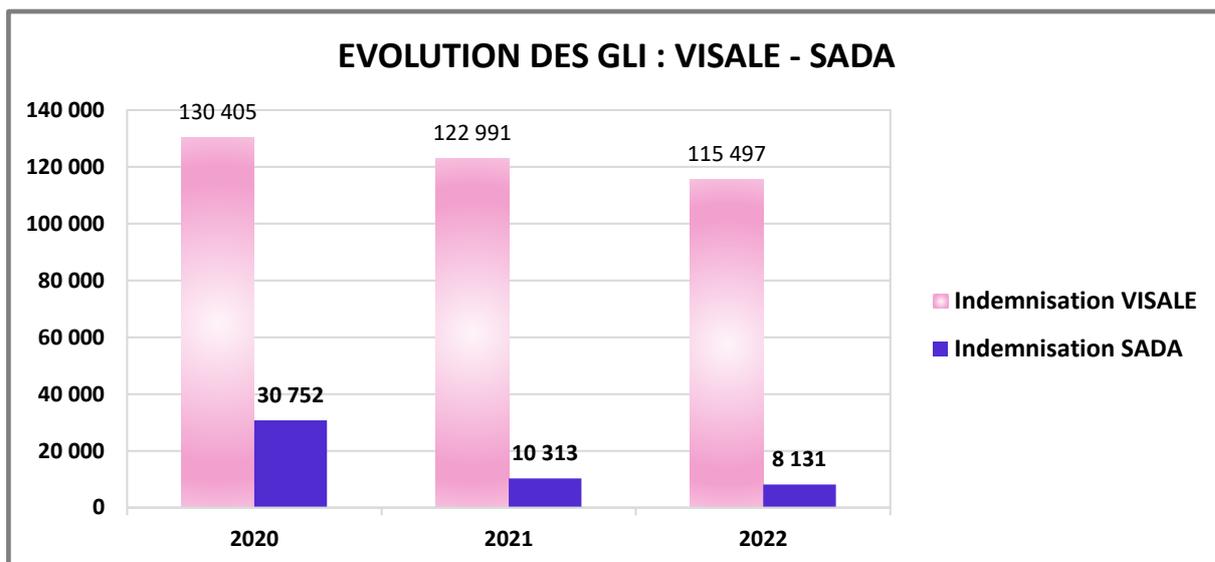
4 - SERVICE COMPTABILITE GERANCE ET CONTENTIEUX

Les chiffres de l'année 2022 confortent les progressions constatées durant les années précédentes avec un total quittance de **2 943 269 €**, contre 2 565 063 € en **2021** ; soit une hausse annuelle de **13.32 %**.

Quant au recouvrement, les **2 943 269 €** de loyers et charges quittancés durant l'année 2022 ont été recouverts à hauteur de **2 923 773 €** ; soit un taux d'impayé annuel de **0.71 %** contre **1.19 %** en 2021.

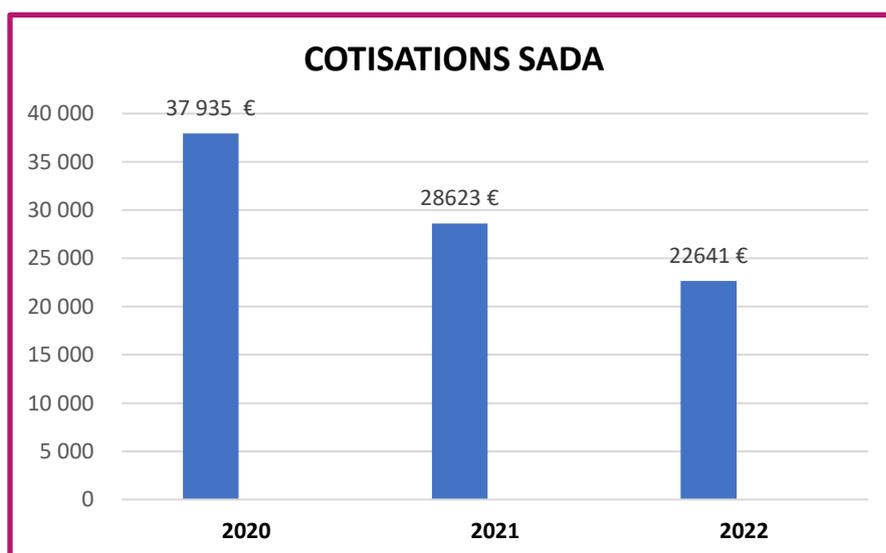


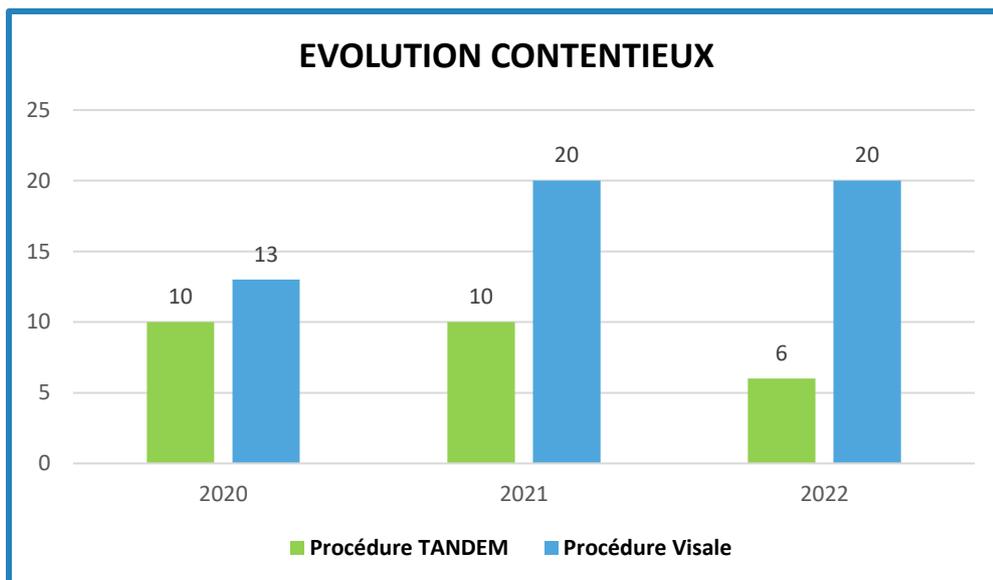
Pour rappel, Efficash est le dispositif permettant aux locataires de déposer directement dans les bureaux de poste des espèces pour régler leur loyer.



VISALE : est de nouveau moins sollicitée au cours de l'année 2022 par rapport aux années précédentes (69 dossiers en cours en 2022 contre 72 en 2021). Il s'agit d'une garantie indispensable pour recouvrer les créances impayées et demeure l'outil GLI la plus utilisée au sein de l'AIVS. Cette baisse du montant du recours à la VISALE est avant tout synonyme d'une politique de recouvrement efficace des loyers impliquant les acteurs principaux du service gestion, recouvrement et service social.

SADA : le recours à la SADA au cours de l'année 2022 est également en baisse confirmant, ainsi, la diminution constante des adhérents à la SADA au cours de ces 3 dernières années au profit de la garantie VISALE.





Contentieux gérés par Tandem Immobilier : Il y a 6 dossiers ouverts durant l’année 2022. Nous constatons que ces chiffres diminuent. Ceux-ci reflètent clairement que les différentes assurances dans le cadre de la GLI ont pris le relais dans les procédures.

Contentieux gérés par Visale : 20 nouvelles procédures déclenchées par Action Logement durant l’année 2022, suite logique à la période COVID et des effets de l’inflation sur le pouvoir d’achat de nos locataires qui sont pour la plupart en situation de précarité.

| | | Débets | Crédits | Solde | Sur Echéance |
|--|--------|--------|---------|---------|--------------|
| Loyer ou indemnité occupation | 459.86 | | | | |
| Provisions/charges | 135.00 | | | | |
| Remb. solde de charges | -----> | 751.45 | | 751.45 | 0.00 |
| ***** Total de l'echeance | | | 455.00 | 296.45 | |
| 31/12/2022 Virement AL 12 2022 | | | 296.45 | 0.00 | |
| 10/01/2023 Prelevement SEPA | | | | | |
| 31/01/2023 Du 01/01/2023 au 31/01/2023 | 461.80 | | | | |
| Loyer ou indemnité occupation | 135.00 | | | | |
| Provisions/charges | -----> | 596.80 | | 596.80 | 0.00 |
| ***** Total de l'echeance | | | 596.80 | 0.00 | |
| 10/02/2023 Prelevement SEPA | | | | | |
| 28/02/2023 Du 01/02/2023 au 28/02/2023 | 461.80 | | | | |
| Loyer ou indemnité occupation | 135.00 | | | | |
| Provisions/charges | -----> | 596.80 | | 596.80 | 0.00 |
| ***** Total de l'echeance | | | 392.00 | 204.80 | |
| 28/02/2023 Virement AL 02 2023 | | | 440.75 | -235.95 | |
| 28/02/2023 Virement REGULE AL 01 2023 | | | | | |
| 31/03/2023 Du 01/03/2023 au 31/03/2023 | 461.80 | | | | |
| Loyer ou indemnité occupation | 135.00 | | | | |
| Provisions/charges | -----> | 596.80 | | 360.85 | 0.00 |
| ***** Total de l'echeance | | | 392.00 | -31.15 | |
| 31/03/2023 Virement AL 03 2023 | | | | | |

III PÔLE SL – SH

Le Pôle SL-SH (Savoir Louer-Savoir Habiter est constitué de deux services : Le Service Social et le Service Eco'Logis).

1 - LE SERVICE SOCIAL - SAVOIR LOUER

1-1-SES MISSIONS ET SON PUBLIC

Le parc locatif de Tandem Immobilier dispose d'une **Gestion Locative Adaptée** (GLA) qui consiste en une activité de gestion rapprochée avec un suivi individualisé.



Ce dispositif a deux orientations :

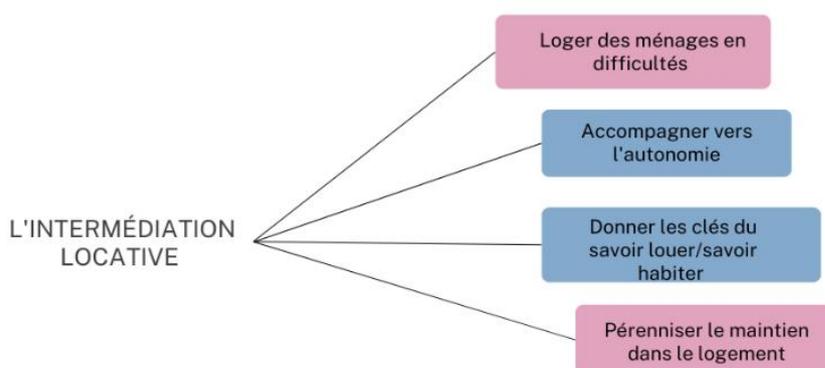
- L'accompagnement technique préventif ou curatif auprès du locataire
- La sécurisation de la relation bailleur-locataire

Le public positionné sur l'ensemble de nos biens relève du **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD). Ce dispositif « *définit les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins, et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement.* »¹

Les candidatures peuvent être proposées par les acteurs territoriaux (CAF, CCAS, MAIRIE, MDS). Les familles peuvent également candidater directement sur les logements proposés via les annonces en ligne.

Certains logements sont éligibles également au dispositif étatique d'**Intermédiation Locative** (IML).

Ce dispositif permet de loger des ménages en difficulté dans le parc privé par le biais d'un organisme agréé. Les travailleurs sociaux accompagnent les familles dans le but principal de pérenniser l'autonomie, de permettre à la personne de savoir à quel service s'adresser en cas de difficultés, et de donner toutes les clés du « savoir-faire seul ».



¹ <https://www.oise.fr/actions/logement-et-habitat/plan-departemental-daction-pour-lhebergement-et-le-logement-des-personnes-defavorisees-pdahlpd>

Nous travaillons en partenariat avec **le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation de L'Oise (SIA2O)** qui propose des candidatures éligibles à l'Intermédiation Locative (personnes sans domicile, en structure d'hébergement, en hébergement chez des tiers, en procédure d'expulsion, personnes victimes de violences...).

1-2- L'OPERATIONNEL

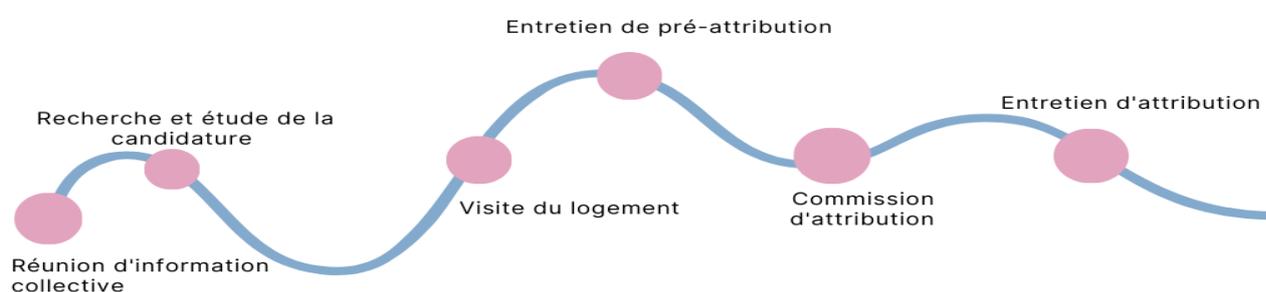
Pour assurer ses missions dans le cadre du « Logement d'Abord », le service social accompagne Vers et Dans le Logement : il accueille, conseille et oriente toute personne rencontrant des difficultés liées au logement.

L'équipe du service social se compose de 4.60 ETP dont :

- 1 ETP Responsable de service,
- 1 ETP Coordinatrice sociale/Travailleur social,
- 2 ETP Travailleur social,
- 0.60 ETP Assistante administrative.



1-3 L'ACCOMPAGNEMENT VERS LE LOGEMENT



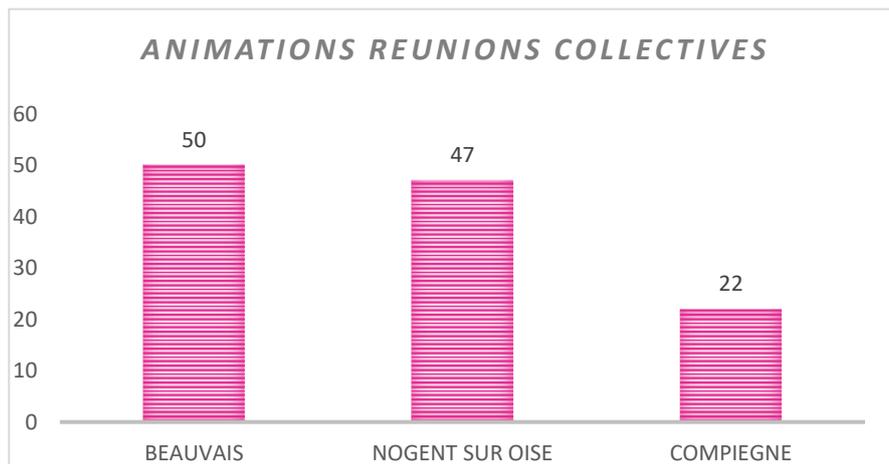
1-3 1 DE L'INSCRIPTION À LA VISITE

A) Les réunions d'informations collectives

Les réunions d'informations collectives se déroulent en deux parties :

- Une première, collective, qui permet une sensibilisation du public aux démarches à effectuer pour accéder à un logement. Le travailleur social présente notre structure, notre fonctionnement, nos procédures ainsi que les acteurs du département qui accompagnent vers le logement (SIA2O-115, bailleurs sociaux...).
- Une seconde, sous forme d'entretien individuel, qui permet de recueillir l'ensemble des informations du ménage (ressources et logement recherché) afin de les enregistrer comme demandeurs de logement au sein de notre établissement et/ou les orienter vers le SIA2O.

Il est nécessaire de s'inscrire au préalable auprès de l'accueil afin de participer à ces temps d'information et d'inscription.

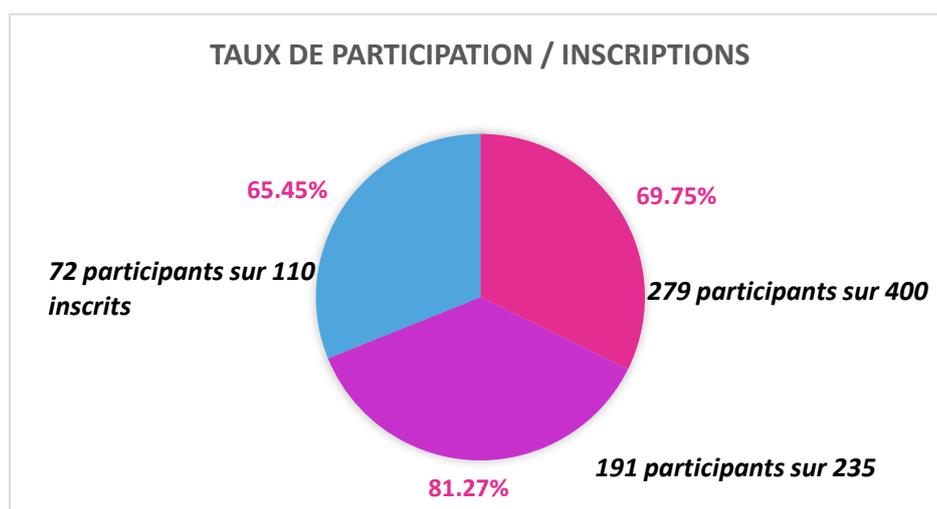


Pour rappel :

Afin de permettre un accès aux usagers de l'ensemble du territoire de l'Oise, ces réunions ont lieu :

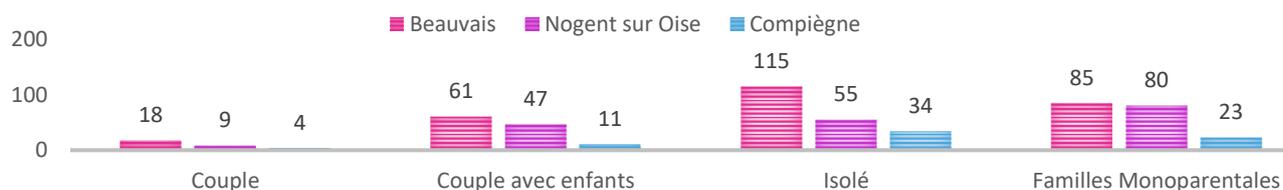
- Au siège de **Beauvais** tous les mardis matin avec une capacité d'inscription de 8 personnes
- Au sein de l'appartement pédagogique de **Compiègne** un mercredi matin sur deux avec une capacité d'inscription de 5 personnes
- Au sein de l'appartement pédagogique de **Nogent sur Oise** tous les jeudis matin avec une capacité d'inscription de 5 personnes

Nous avons animé **119** réunions en 2022 auxquelles ont participées **542** ménages.

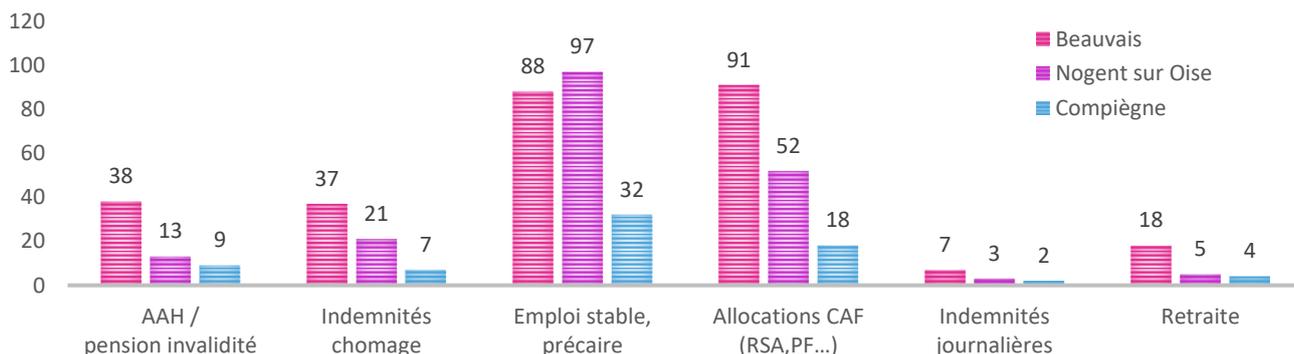


Les taux de participation sont convenables malgré une jauge de 5 personnes à Nogent sur Oise et Compiègne et de 8 sur le secteur de Beauvais.

SITUATION FAMILIALE DES PARTICIPANTS



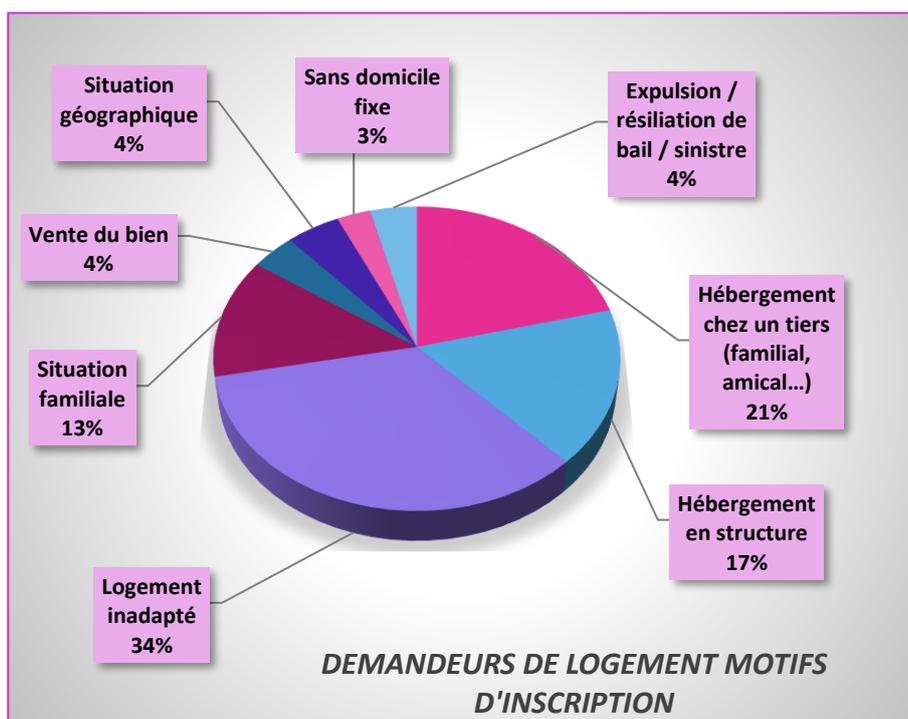
TYPE DE RESSOURCES DES PARTICIPANTS



Nous avons également enregistré **386** demandes de logements supplémentaires reçues par courriers ou mails, ainsi que via le site leboncoin (en réponse à nos annonces de logements), soit un total de **928** dossiers.

Pour mémoire, nous avons enregistré 968 demandes en 2021 soit une baisse de 4.13 %.

Voici la répartition des différents motifs d'inscription concernant les **928** demandes saisies en 2022.



B) Recherche et visites de logements

La recherche de ménages est une mission réalisée par l'assistante administrative et la responsable de service. Le travail consiste à identifier des ménages sur le territoire de l'Oise et les positionner sur les logements vacants provenant de préavis de départ et de la captation.

À partir de différents outils (mail, téléphone, tableaux de suivi...), l'équipe travaille en lien avec le SIA2O, dispositif évoqué ci-dessus.

La recherche de ménages peut se faire également avec le tableau de suivi interne des demandeurs de logement, auprès des partenaires, ainsi que les retours de nos annonces immobilières publiées en ligne.

Les professionnelles s'assurent de réunir toutes les pièces obligatoires permettant l'étude du dossier (pièce d'identité, carte vitale, livret de famille, avis d'imposition N-2 et N-1, ressources toutes confondues sur les trois derniers mois du ménage, attestation d'hébergement ou dernière quittance de loyer...).

De plus, des estimations sont réalisées sur les sites officiels de l'Etat au titre de l'allocation logement et des dépenses énergétiques, afin d'obtenir un montant au plus près de la situation réelle du dossier étudié. Ces montants estimés sont intégrés dans le budget global de la famille.

Une fois l'adéquation faite (secteur géographique, composition familiale et budgétaire) entre les demandeurs et les logements disponibles, une visite du bien est proposée aux familles.

235 propositions de logements et 209 visites ont été effectuées en 2022. La différence de ces nombres s'explique par :

- soit un refus de la famille en raison du secteur géographique et/ou du bien,
- soit un changement de situation familiale et/ou budgétaire qui n'est plus en adéquation avec le bien proposé.

1-3 2 DU DIAGNOSTIC A L'ENTREE DANS LES LIEUX

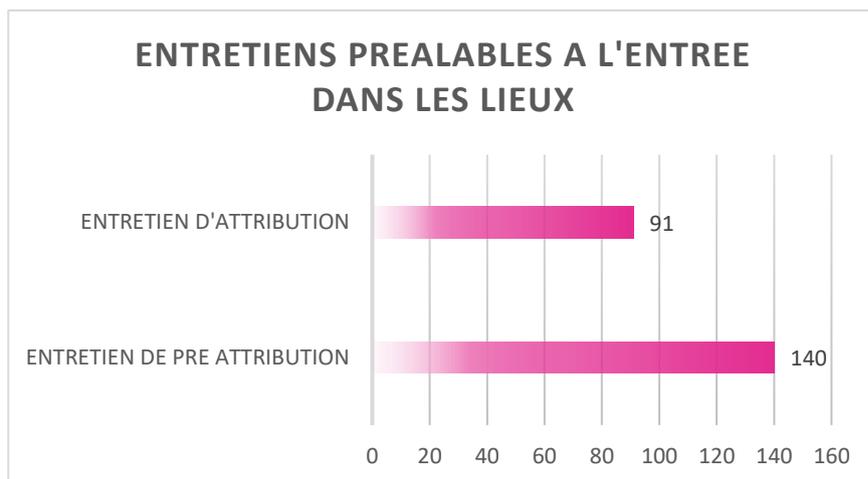
A) Les entretiens : pré-attribution et attribution

Entretien de pré-attribution : Celui-ci est réalisé après la visite du logement si la famille accepte le bien. Il consiste en une évaluation budgétaire (capacité à payer le loyer et toutes les charges liées au logement ainsi que l'ensemble des dépenses annexes du ménage) et sociale (parcours professionnel, locatif, situation familiale et administrative). Lors de cet entretien, le travailleur social évalue les difficultés du ménage et propose si besoin un accompagnement social externe (AVDL ou ASLL).

Lors de la soutenance du dossier en commission d'attribution (CAL), le travailleur social propose cet éventuel accompagnement (validé par le SIAO dans le cadre de l'AVDL). Cette commission se tient en présence des professionnels de Tandem Immobilier et du SIA2O tous les lundis.

Après validation du dossier lors de la CAL, la garantie de loyer impayé appelée VISALE est sollicitée. C'est un dispositif gratuit mis à disposition des propriétaires et des locataires par le biais d'Action Logement.





Entretien d'attribution : Celui-ci est prévu après l'accord de la Visale et lorsque le logement est disponible (départ du précédent locataire, fin de travaux). En parallèle, la date d'entrée dans les lieux est fixée entre le travailleur social, le gestionnaire, la famille et éventuellement le référent de la structure d'hébergement.

Au cours de l'année 2021, la procédure d'attribution a été revisitée. En effet, les services ont été confrontés à de nombreux désistements de la part des futurs locataires survenant entre le rendez-vous d'attribution et/ou l'entrée dans les lieux. Afin de pallier cette problématique, il a été décidé de procéder à la signature des baux et au versement des $\frac{3}{4}$ des frais d'agence lors de l'entretien d'attribution. Cette modification de la procédure permet de responsabiliser et d'engager le futur locataire.

Au cours de l'année 2022, aucun désistement n'a été relevé grâce à cette nouvelle procédure

Lors de l'entretien, différentes démarches sont mises en œuvre :

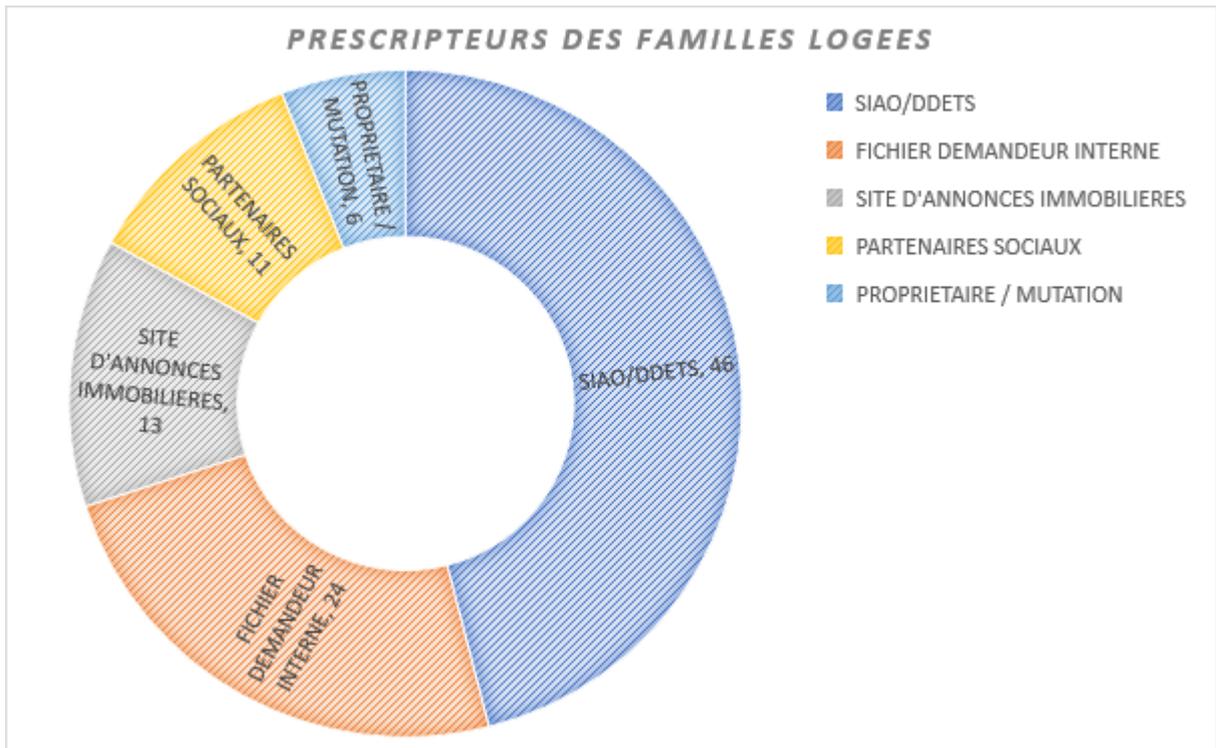
- Lecture, explication et signature du bail,
- Fourniture par le futur locataire de son RIB et de l'attestation d'assurance habitation,
- Sollicitation du Fonds Solidarité Logement (FSL) ou LOCAPASS en cas de besoin,
- Demande d'Aide au Logement,
- Règlement par le futur locataire des $\frac{3}{4}$ des frais d'agence,
- Contractualisation de documents (charte d'engagement, frais d'agence, accompagnement social...),
- Invitation du travailleur social en charge de l'accompagnement AVDL ou ASLL.

B) Les entrées dans les lieux

Cette année, nous avons réalisé **100 entrées dans les lieux** (EDLE),

- **44** logements en IML (82 places) comprenant 7 mesures IML exercées par l'ADARS (IML2),
- **56** en GLA (113 places) dont 1 en sous location et 1 en sous location sur le dispositif « UKRAINE ».

En 2021, nous avons réalisé **119 entrées dans les lieux**, dont **45** logements en IML et **74** en GLA soit une baisse de 16 %.



1-4 L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE LOGEMENT

A) La mission : de l'accompagnement vers l'autonomie

Cette activité se traduit par un accompagnement social individualisé d'une durée de 6 mois renouvelable 2 fois (soit un maximum de 18 mois). Il est mis en place lors de l'entrée dans les lieux des nouveaux ménages positionnés sur des biens IML.

Cet accompagnement social est contractualisé de manière tripartite (gestionnaire, travailleur social, usager) lors de l'entretien d'attribution. Il se poursuit au domicile à la suite de l'emménagement.

En 2022, les travailleurs sociaux du service ont réalisé, à ce titre, **488 rencontres** (au domicile, au sein des locaux, en extérieur).

B) Les Modalités

Le travailleur social a pour mission de prévenir les situations de précarité, faciliter l'autonomie des ménages, contribuer à leur intégration sociale et maintenir les ménages au sein du logement de manière pérenne.

Au minimum, les rencontres sont mensuelles. Elles peuvent toutefois être plus fréquentes selon les besoins des personnes et les difficultés rencontrées.

Pendant l'exercice de la mesure, le travailleur social utilise divers outils (grille budgétaire, grille d'évaluation, document « prochain rendez-vous et objectif », fiche de suivi). Il rédige un compte rendu bimestriel indiquant les rencontres effectuées et les axes travaillés.

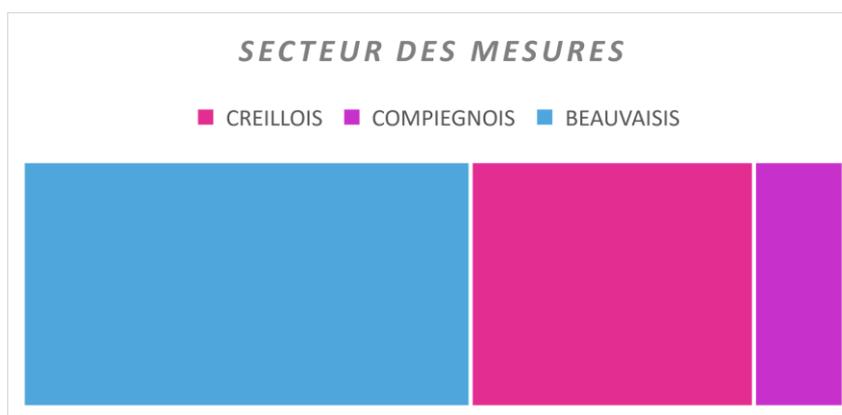
L'accompagnement social prend fin lorsque le ménage est apte dans le Savoir Habiter, la compréhension/réalisation des démarches administratives et la sollicitation des organismes compétents.

Si, au terme des 18 mois d'accompagnement, le ménage rencontre encore des difficultés, une orientation vers une autre mesure d'accompagnement sera sollicitée en accord avec le ménage (ASLL, mesures de protection...) et un relais sera mis en place auprès des structures présentes sur le territoire (MDS, CCAS, référent RSA et associations...).

Des réunions bimestrielles ont lieu entre le service social, le service gérance de TANDEM IMMOBILIER et le service de l'ADARS en charge de l'IML2, afin d'échanger et de faire le lien sur les ménages accompagnés et d'acter la continuité ou l'arrêt des mesures. Un rapport de fin de mesure est rédigé au terme de l'accompagnement.

C) Nombre de mesures et problématiques rencontrées :

Au 31 décembre 2022, nous avons **55 mesures actives** sur notre parc, dont 7 arrivant à échéance.



Le nombre de mesures d'accompagnement sur les secteurs de Beauvais et du Compiégnois est stable alors que celui sur le bassin Creillois a diminué par rapport à l'activité de l'année précédente. Cela s'explique par l'arrêt de mesures au terme des 18 mois sur ce secteur.

Les principales problématiques rencontrées dans le cadre des accompagnements sont :

- Freins concernant l'accès à l'emploi (accès aux rendez-vous Pôle Emploi limité, mobilité du ménage, mode de garde des enfants, manque de qualification et ou de formation),
- Compréhension des démarches administratives à effectuer notamment en raison des difficultés d'accès au numérique,
- Délai des traitements et versements des prestations sociales et indemnités par les organismes compétents (ARE, AL, pensions diverses...)
- Barrière de la langue (écrite, orale),
- Méconnaissance de certaines institutions et/ou de leurs droits,
- Raisons de santé.

Certains ménages peuvent cumuler plusieurs de ces difficultés.

De plus, nous pouvons être confrontées à des difficultés de mobilisation de la part de certains ménages.

1-5- ANALYSE ET PERSPECTIVES

En 2022, Tandem Immobilier a logé **53** personnes isolées, **14** couples avec enfants, **31** familles monoparentales et **2** couples sans enfant.

Sur ces **100** entrées dans les lieux, **42** ménages relèvent du SIAZO dont 21 sortant de structure, 11 venant de nos différents partenaires (mairie, département, associations...) et 22 de notre fichier interne.

Par le biais de la publication des biens vacants via un site d'annonces en ligne, nous avons logé **13 ménages**. **12 familles allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)** ont été logées sur des biens nouvellement captés.

Les équipes de Tandem Immobilier assurent des missions d'accompagnement **Vers** le logement notamment par le biais des réunions d'informations et des entretiens de pré-attribution. Elles assurent également une mission d'accompagnement **Dans** le logement par le biais de la GLA et de l'IML effectuées dans le cadre du parcours locatif.

L'équipe de travailleurs sociaux continue d'assurer une veille sociale et s'assure de maintenir ses connaissances en participant à des formations ainsi qu'à des séminaires. Des sessions d'analyse de la pratique ont été reconduites sur 2022, seule la responsable de service n'y participe plus depuis octobre 2022.

Un projet de mise en place d'actions collectives avec des thématiques variées (chèques énergies, déclaration d'impôts, la demande de logement social, Complémentaire Santé Solidaire) a été validé en décembre 2022. Un premier atelier visant la demande de logement social est d'ores et déjà mis en place pour janvier 2023.

Les professionnelles du service social ont rencontré différents acteurs sur l'ensemble du territoire durant toute l'année. Ces rencontres ont permis de présenter les missions de chacun et de tisser un lien partenarial.

En 2022, l'équipe de travailleurs sociaux a accompagné un nombre croissant de ménages en difficulté de paiement des factures d'énergie, les régularisations de charges liées à l'énergie ayant pris une part conséquente dans le budget des familles.

De ce fait, le service s'est rapproché des ménages accompagnés dans la cadre de l'IML afin de :

- Vérifier l'éligibilité au chèque énergie,
- Mettre en place un plan d'apurement,
- Orienter les ménages vers les associations caritatives pour bénéficier d'une aide alimentaire,
- Demander des aides financières auprès de la CAF ou du département (FDSL).

Les demandes FDSL, **Fond Départemental de Solidarité pour le Logement (volet Energie)** ont été instruites, évitant de créer des dettes importantes. Parallèlement, des plans d'apurement en plus de la mensualisation ont été mis en place auprès des fournisseurs d'accès d'énergie permettant de régulariser le solde des factures après l'aide reçue.

Le service social relève également de grandes difficultés quant à réunir l'ensemble des documents administratifs et/ou à effectuer les démarches administratives via internet. Ces difficultés s'expliquent par l'absence d'accueil physique auprès de nombreux services de l'état, l'incapacité du ménage à effectuer les recherches et la non-connaissance ou l'inégalité liée à l'accès à internet.

L'incomplétude des dossiers consiste généralement en l'absence de la Carte Nationale d'Identité empêchant l'accès au logement, les attestations de ressources type retraite, les renouvellements de titre de séjour...

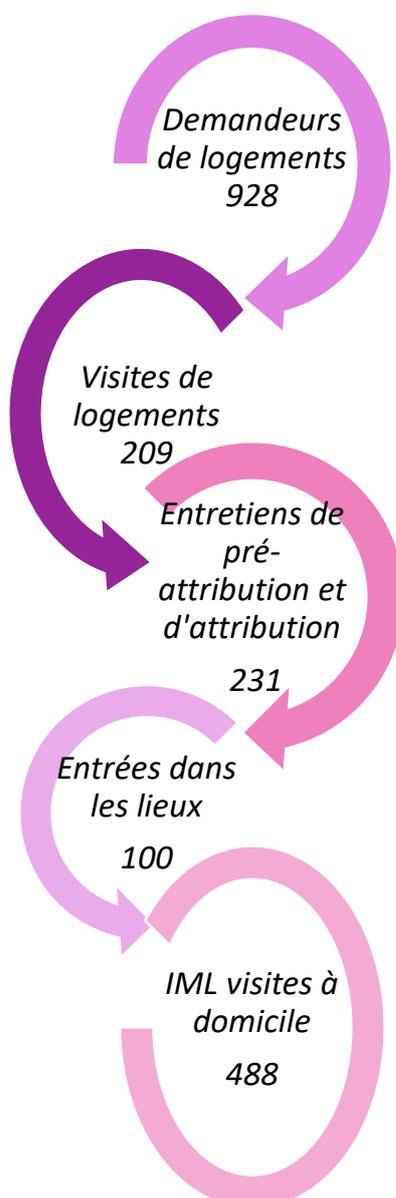
Depuis décembre 2022, l'action « Parcours Logement », en partenariat avec l'ADARS avec un financement de l'Etat (FNAVDL), a été mise en place. Cette action « s'adresse aux publics dépourvus de logement et s'étant adressés au SIAO, en situation de détresse médicale, psychique ou sociale, avec deux portes d'entrée, correspondant à deux publics distincts :

Les personnes non accueillies sur les dispositifs AHI-Logement adapté, mais qui sont en attente d'une proposition concrète de logement par le SIAO [...] ; les personnes accueillies en hébergement AHI ou logement adapté, pour lesquelles une demande de réorientation vers le logement n'a pas encore été formulée. »

Les travailleurs sociaux ont été associés aux réunions de travail et de présentation du dispositif, intronisant le début de l'action. Les premières mesures débiteront en janvier 2023 avec pour objectif 30 ménages rencontrés sur l'année.



CHIFFRES CLES SUR L'ACTIVITE DU SERVICE SOCIAL 2022



2 LES APPARTEMENTS PEDAGOGIQUES - SAVOIR HABITER :

Tandem Immobilier propose, par le biais de son service **Eco'Logis (l'école du logement)**, des interventions collectives et individuelles sur le territoire de l'Oise.



Eco'Logis informe et sensibilise au "savoir habiter" en abordant différentes thématiques : droits et devoirs - citoyenneté, économies, consommation, santé, sécurité, alimentation, environnement.

Ces interventions sont proposées au sein de nos appartements pédagogiques permanents situés à Nogent-Sur-Oise et Compiègne, mais aussi en appui de l'appartement itinérant ainsi que lors de nos déplacements sur le territoire.

2-1 - LES NOUVEAUTES DE 2022

A. NOS NOUVEAUX OUTILS

UN NOUVEL APPARTEMENT ITINERANT

Le Modu'logis est un logement itinérant pensé pour s'adapter en milieu extérieur. Il complète l'Expo'logis. Totalement modulable, d'une surface de 9 à 36m². Il peut représenter un studio ou un logement complet en reconstituant les 4 espaces de vie incontournables : séjour, cuisine, salle d'eau et chambre.

Cet outil permettra de compléter l'offre d'animation. Il pourra être sollicité lors d'événements sur la journée ou la demi-journée.



NOS OUTILS TRANSPORTABLES

En lien avec le service technique, nous avons créé des outils transportables permettant d'initier à l'entretien et aux écogestes hors les murs des appartements permanents.



LE JUSTE €CO'PRIX

Changement de visage pour le jeu proposé aux appartements permanents de Nogent sur Oise et Compiègne. Il reprend les principaux gestes et équipements (économiques ou non) présents dans les logements ainsi que les coûts associés.



B. NOS NOUVELLES ANIMATIONS

Afin de répondre aux besoins de nos partenaires et aux problématiques rencontrées par le service technique liés à l'entretien de certains logements, nous avons réorienté le contenu de nos animations en intégrant de la mise en pratique. Ces nouveaux ateliers « mes astuces d'entretien » reprendront, en une animation et par pièce du logement, l'ensemble des problématiques.

Ainsi pour l'atelier « **mes astuces d'entretien : de la salle de bain** » sont traités :

- Le problème d'humidité, de moisissures, de calcaire, etc.
- La fabrication de produits sains, économiques et écologiques pour résoudre ces problèmes.
- L'expérimentation par le public de la dépose et de la pose d'un nouveau joint en silicone.

Dans le même ordre « **mes astuces d'entretien : pour le linge** » présente :

- Les électroménagers, les astuces et économies d'énergie associées,
- Des démonstrations autour de l'entretien de ces équipements.
- Réalisation de la lessive et d'un parfum pour le linge et présentation d'alternatives aux assouplissants pour le linge.



C. NOS RESEAUX SOCIAUX



Pour plus de visibilité auprès des particuliers autonomes qui peuvent être isolés et en manque d'informations, nous avons cette année encore poursuivi notre communication et présence sur les réseaux sociaux. Une page Instagram a été créée en mars 2022 : **@ecologis60**.



Sur notre page Facebook « ecologis60 », cette année nous enregistrons 794 abonnés soit une augmentation de **+32%** d'abonnés ainsi que **+68%** de visites de la page. **67** personnes ont déclaré nous avoir connu grâce aux réseaux sociaux, démontrant l'intérêt de poursuivre la communication sur les réseaux sociaux.

D. NOS SUPPORTS DE COMMUNICATION



Les nouveaux documents

- Le guide de nos appartements itinérants
- Le guide de nos outils transportables
- Le guide de nos interventions individuelles

Les documents actualisés

- L'infolettre
- Le dépliant de présentation du service
- Le référentiel des animations



2-2 - NOS PARTENARIATS

A. NOS PARTENARIATS REGULIERS

Leur nombre et leurs sollicitations ne cessent d'augmenter au fil des années.

Partenaires ayant participé aux animations sur l'année 2022 :

Bailleurs sociaux

- Oise Habitat
- OPAC de l'Oise
- Clésence
- 1001 vie Habitat

Structures d'hébergements

- ADARS : Hébergement d'urgence, CHRS Creil - Beauvais
- Accueil et Promotion : pension de famille - Beauvais - Compiègne
- Coallia : Creil (CADA), Compiègne, Beauvais, Fitz James
- CAEPP de Beauvais
- CHRS de la Ville de Compiègne
- Dispositif l'AMI - Villers Saint Paul (Coallia/Samu Social)
- Résidences Sociales d'ADOMA : HUDA - Beauvais, Noyon
- Fondation diaconesses de Reuilly - Compiègne
- Les compagnons du marais - Creil
- France Terre d'Asile - Creil

Structures jeunes publics

- FJT Louise Michel de Beauvais
- EPIDE de Margny les Compiègne
- Instruction en Famille (IEF) - Villers-Saint-Paul
- Mission locale : Compiègne, Saint Just en Chaussée, Creil
- ALSH : Creil (Moulin), Beauvais (l'astuce)
- Centre de loisirs de Nogent sur Oise
- FJT d'Accueil et Promotion de Beauvais
- Fondation Apprentis d'Auteuil - (SAVA) de Nogent sur Oise

Centres sociaux

- Espace Huberte D'Hoker - Montataire
- Centre Social Rural - Froissy
- Centre Municipal Arthur Rimbaud - Nogent sur Oise

Etablissements scolaires

- Ligue de l'enseignement - ACSO
- Collège Berthelot - Nogent sur Oise
- Collège Malraux - Compiègne
- Lycée Jean Paul II - Compiègne
- Lycée St Joseph - Estrées-saint-Denis
- Lycée professionnel "la Forêt" - Chantilly

Structures medico-sociales

- IME Le clos du nid de Saint Leu d'Esserent
- SAMSAH : Noyon, Beauvais
- ESAT : Beauvais, Méru
- CMP/CATTP de Pont St Maxence

Structure d'insertion/Formation

- AFIPP : Beauvais, Méru
- Adéquation : Clermont, Creil/Nogent sur Oise
- Chantier d'insertion de la CAB
- Itiner'air - Beauvais
- AFPA - Compiègne

Autres

- MACIF
- Association kronos one
- CC des Pays d'Oise et d'Halatte
- Maison Creilloises des Associations
- GEM - Beauvais
- Association de Médiation Interculturelle - Compiègne
- Pimms - Nogent sur Oise
- Association culturelle la Fontaine - Creil
- Secours catholique

B. NOS RENCONTRES DE PRESENTATION DE NOS ACTIONS AUX PARTENAIRES

Des présentations de Tandem Immobilier et des actions du service Eco'logis sont régulièrement organisées. Celles-ci se sont intensifiées cette année.

Ces rencontres permettent :

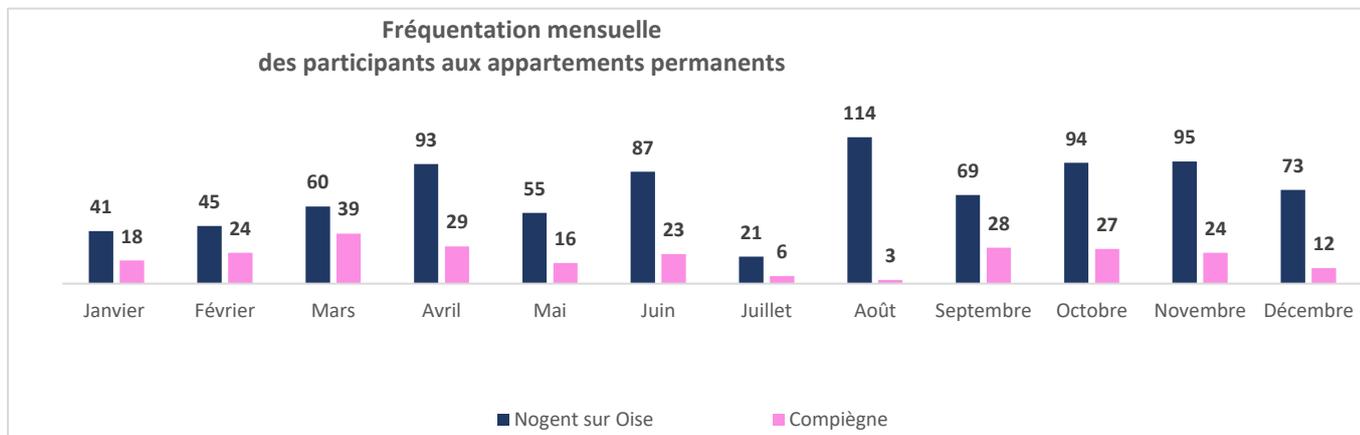
- De faire découvrir le service en présentant aux nouveaux partenaires les objectifs ainsi que l'offre d'animation.
- De planifier des animations sur le trimestre, semestre ou sur l'année.

Nous remarquons qu'il est nécessaire de réaliser régulièrement ces présentations, et ce même pour les partenaires réguliers depuis 2016 en raison notamment de changements de professionnels au sein des

équipes, et pour présenter les actualités, nouveautés sur le service afin de toujours répondre aux besoins des publics accompagnés.

2-3 - LES APPARTEMENTS PERMANENTS

1096 personnes se sont déplacées en 2022 sur les appartements permanents (contre 625 en 2021). Soit



+75 % par rapport à 2021

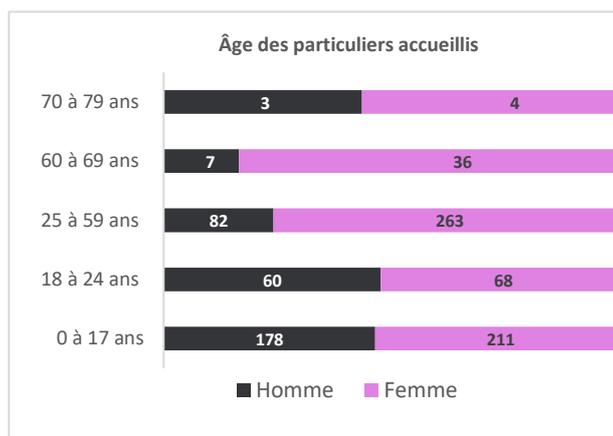
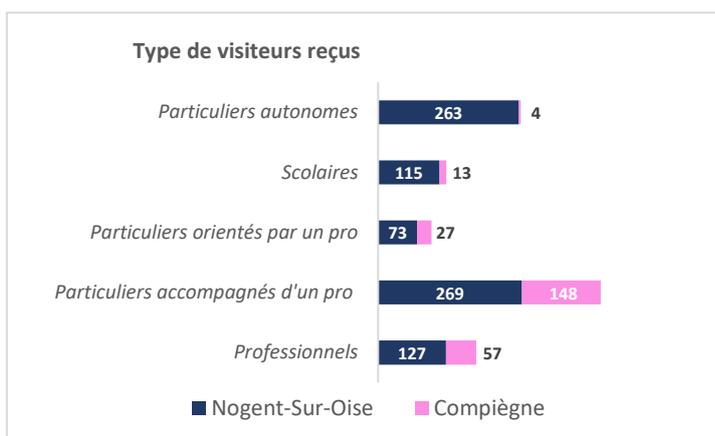
A l'appartement de Nogent-Sur-Oise :

- 847 personnes accueillies (contre 308 en 2021) +175% par rapport à 2021
- 144 animations réalisées (contre 80 en 2021) + 80%-par rapport à 2021

A l'appartement de Compiègne : ouvert 2 jours par semaine

- 249 personnes accueillies (contre 317 en 2021)
- 49 animations réalisées (contre 69 en 2021)

Cette baisse de la fréquentation et des animations sur Compiègne s'explique par la perte de 2 partenaires importants qui ont modifié leurs formats d'interventions.



Sur l'année 2022, 38% des particuliers reçus sont accompagnés par un partenaire.

A l'appartement de Compiègne, les particuliers peinent à se déplacer. Celui-ci souffre de son implantation et de l'image de quartier difficile.

Témoignages aux appartements permanents :



SAMSAH de Noyon (CESF) : « Mise en pratique très intéressante et fabrication également. Les jeunes ont été très intéressés. »



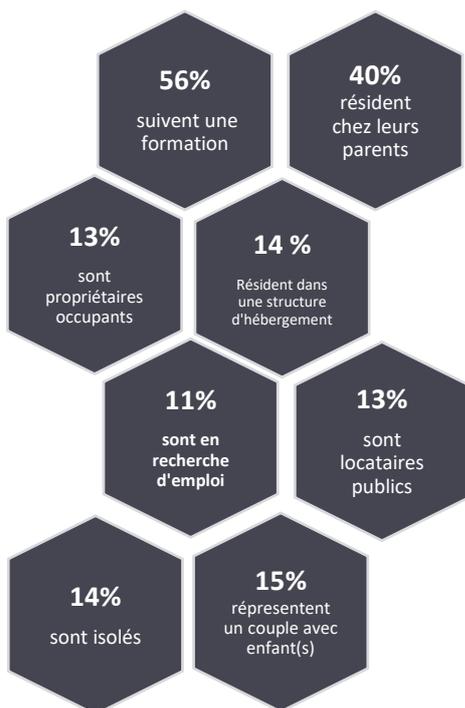
Participant - Visite écogestes : « Très content d'avoir appris tout ceci. Intéressant pour moi qui aura à payer des factures bientôt. »

Participante : Astuces d'entretien pour le linge :

Il me semble important de revenir aux prochains ateliers. Tous mes remerciements

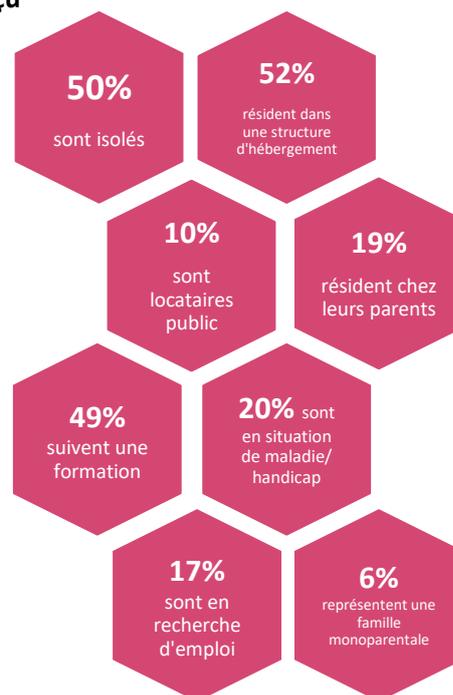


Professionnel d'ADOMA : « Bon échange riche et instructif. »



A l'appartement de Nogent-sur-Oise

Analyse du public reçu



A l'appartement de Compiègne

2-4 - HORS NOS LOCAUX

A. L'APPARTEMENT ITINERANT : L'EXPO 'LOGIS

EXPO'LOGIS



582 personnes sont venues au cours de 7 expositions (8 en 2021). 84 animations ont été réalisées (hors journée du 1^{er} octobre : visites libres commentées)

LA FRÉQUENTATION PAR EXPOSITION



Le partenariat avec le Foyer Jeunes Travailleuses Louise Michel de Beauvais permet en complément des appartements permanents de Nogent sur Oise et Compiègne de couvrir les 3 principales agglomérations de l'Oise. Ces expositions trimestrielles ont sensibilisé 416 personnes (80% des participants proviennent de la CAB dont 77% habitent Beauvais). 19 structures partenaires y ont participé.

Témoignages lors de l'appartement itinérant :



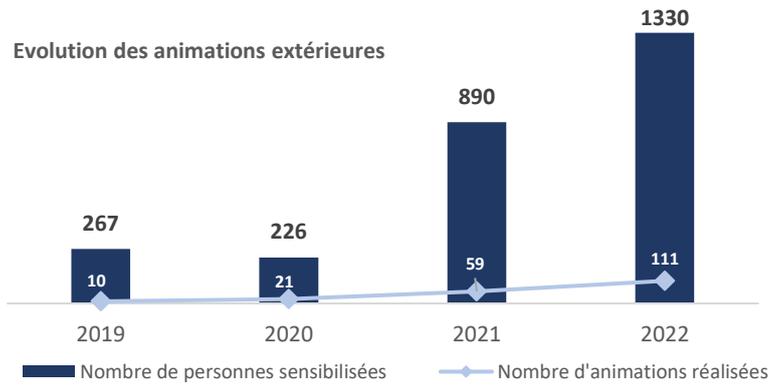
Dispositif AMI de Villers-St-Paul : « Je tiens particulièrement à remercier l'ensemble des intervenants pour leur adaptabilité, leur disponibilité et leur gentillesse ».



CCPOH : « La réussite de cette journée est en grande partie due à votre enthousiasme à partager vos domaines de compétences avec les visiteurs qui sont venus. »



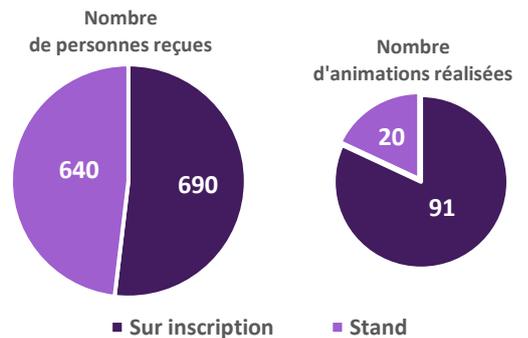
B. LES ANIMATIONS EXTERIEURES



Au cours de cette année 2022, **111** animations ont été réalisées (+88% par rapport à 2021) et **1330** personnes ont été sensibilisées (+ 49 % par rapport à 2021).

Ces dernières années, et depuis la crise sanitaire, les partenaires souhaitent davantage notre présence au plus près du public afin de sensibiliser un maximum de personnes qui ne peuvent se déplacer jusqu'aux appartements permanents.

Nous participons, de plus en plus, à de grands évènements (forum, fête de quartier, etc.).



Un des projets 2022 est celui mené par l'OPAC de l'Oise : suite à la construction de pavillons, nos compétences ont été sollicitées pour informer sur le relogement et sur le savoir habiter des personnes « gens du voyage ». 39 sessions d'informations ont été menées permettant à 175 futurs locataires d'être sensibilisés sur l'accès au logement, les droits et devoirs du locataire et sur le budget.

Témoignages hors nos locaux :



MACIF : « Je vous remercie pour la qualité de vos ateliers et votre professionnalisme. »



Association KRONOS ONE : « Tout d'abord, nous tenions encore à remercier votre équipe, [...], pour la qualité de la prestation. »



Ligue de l'enseignement de Creil : « Nous espérons vous compter à nouveau parmi nos partenaires l'année prochaine et vous remercions vivement de vous être associé à notre projet. »



C. NOS INTERVENTIONS INDIVIDUELLES

5 projets différents ont été menés permettant à **138** personnes d'être sensibilisées au cours d'une intervention individuelle directement à leur domicile.

❖ OISE HABITAT : PHASE 1 - PROJET SENIORS A DOMICILE - DIAGNOSTIC ET CONSEILS



Le projet « **Seniors à domicile** » initié par Oise Habitat en 2019, consistait à réaliser une visite à domicile chez un panel de 1835 locataires âgés de 70 ans et plus du parc de Oise Habitat.

Cette première phase du projet s'est clôturée au 5 Avril 2022. **1570** seniors ont été contactés et **1005** (soit 64%) d'entre eux ont reçu la visite d'un professionnel de Tandem Immobilier, afin d'effectuer un diagnostic technique de leur logement, ainsi que délivrer des conseils de sécurité domestique et d'économies d'énergies accompagnés d'un kit composé d'équipements économes et pour leur sécurité.

Nous remercions JF Deage, responsable de la communication chez Oise Habitat pour son témoignage

« Nous travaillons avec Tandem Immobilier depuis maintenant 5 ans, tant pour des prestations récurrentes de sensibilisation aux écogestes en pied d'immeuble que dans le cadre de notre opération « Seniors à domicile » qui vise à accompagner nos locataires de plus de 70 ans pour leur maintien au domicile.

Avec son service Eco'logis, Tandem Immobilier se positionne comme un véritable médiateur et « tiers de confiance » entre les locataires et le bailleur. Son propos est mieux entendu, la sensibilisation sur les écogestes plus efficace. D'autant plus que Tandem a développé une véritable expertise en la matière, avec un développement de prestations très adaptées, sur le fond comme sur la forme, aux problématiques des bailleurs et des locataires du parc social. »

❖ OISE HABITAT : PHASE 2 - PROJET SENIORS A DOMICILE -

À la suite des diagnostics réalisés chez ces locataires seniors du parc de Oise Habitat, **85** d'entre eux ont été retenus. Un ergothérapeute a formulé des préconisations de travaux d'aménagement et l'installation d'équipements au sein de ces logements en fonction des besoins évalués.

La deuxième phase du projet Seniors à domicile a débuté, pour Tandem Immobilier, en décembre 2022 et se poursuivra courant 2023.

Les missions du projet consistent à vérifier l'adaptabilité et l'efficacité des aménagements effectués chez le locataire ainsi qu'à lui présenter une cartographie de son réseau social d'aide à domicile en l'orientant vers des structures adaptées à ses besoins.

❖ PROJET SNCF IMMOBILIER

Dans un souci de contraintes liées à son patrimoine, la SNCF est dans l'obligation de démolir certaines maisons garde-barrières sur tout le territoire national. Tandem Immobilier a été retenu pour intervenir sur ce projet « **Relogement SNCF** » sur le département de l'Oise. De février à avril 2022, les ménages de **2** logements ont reçu cette démarche d'accompagnement au relogement.



❖ PROJET « DIAG A DOM » POUR LES LOCATAIRES DE TANDEM IMMOBILIER



Au vu de l'expertise d'Eco'logis confirmée par le projet « Seniors à domicile », Tandem Immobilier a décidé de mener une opération similaire auprès de l'ensemble de ses locataires âgés de 60 ans et plus sur le dernier trimestre de l'année.

Les missions du projet consistaient à réaliser un diagnostic technique du logement, une intervention sous forme d’une visite-conseil, au cours de laquelle des messages de prévention sur les dangers domestiques et des écogestes sont relayés en appui d’une remise d’un kit économie d’énergie. En fonction des besoins de chaque locataire, des orientations vers des structures adaptées ont été réalisées.

Au cours de l’année 2022, l’intervenant du service Eco’Logis a visité **27** seniors du parc géré par Tandem Immobilier sur un panel de 66 locataires âgés de 60 ans et plus.

❖ **DISPOSITIF L’AMI**

Porté par Coallia et le SAMU SOCIAL de l’Oise, ce dispositif héberge et accompagne des personnes sans-abris ou en situation de grande marginalité au sein de mobil homes.



Tandem Immobilier a été sollicité pour intervenir, directement au sein des mobil-homes de certains résidents identifiés pour :

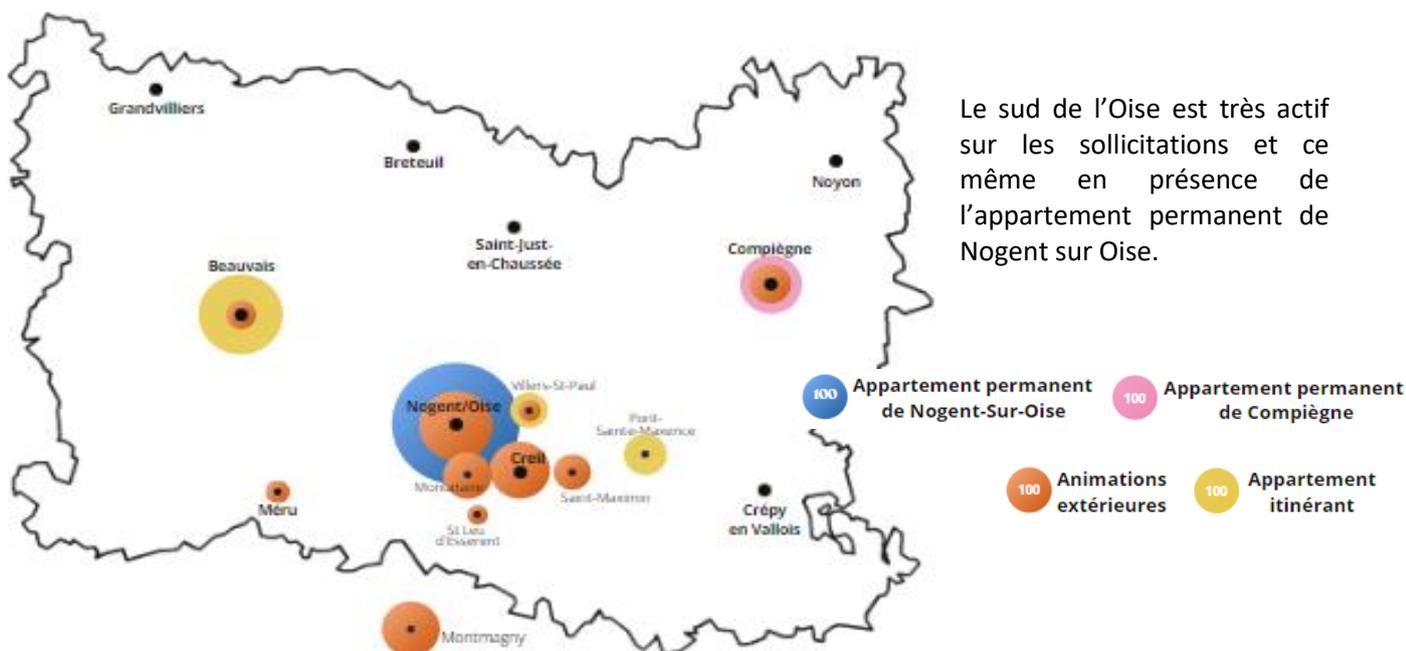


- Réaliser une visite écogestes personnalisée dans les mobil-homes les plus énergivores.
- Informer des dangers domestiques liés aux équipements.

8 résidents soit **6** mobil-homes ont reçu une visite-conseil.

2-5 - SYNTHESE DU SERVICE ECO’LOGIS

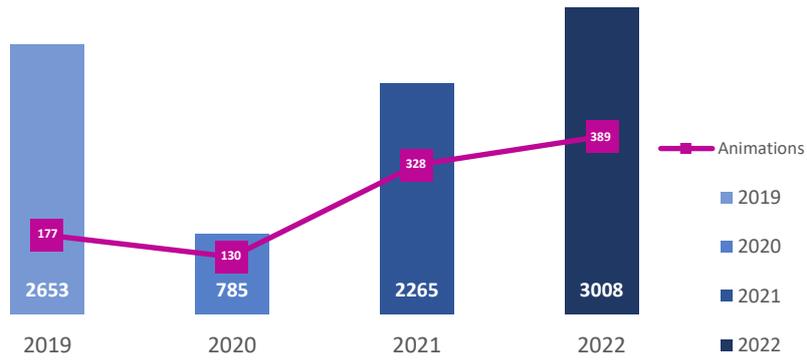
Répartition du nombre de personnes sensibilisées lors des interventions collectives réalisées sur le territoire



Le sud de l’Oise est très actif sur les sollicitations et ce même en présence de l’appartement permanent de Nogent sur Oise.

Cette année marque le franchissement d’un nouveau record de personnes sensibilisées par Eco’Logis dépassant l’année de référence 2019 (avant crise sanitaire).

Comparatif de la fréquentation totale par année



En effet, malgré les années, les besoins d'informations sur ces sujets demeurent.



2-6 – PERSPECTIVES 2023

❖ *Modu'logis*

L'arrivée de ce nouveau logement itinérant permettra de compléter l'offre d'animation. Une inauguration devrait avoir lieu au printemps 2023.

❖ *Nouvelles animations*

Dans la continuité de vouloir répondre aux problématiques rencontrées par le service technique lié à l'entretien du logement, 3 nouvelles animations autour des astuces d'entretien seront développées au cours de l'année 2023 (cuisine, WC, et astuces diverses pour mon logement).

❖ *Supports*

Un nouveau visuel pour le programme d'animations trimestriel aux appartements sera proposé. Un référentiel d'animation à destination des partenaires sera retravaillé. Ce support permettra entre autres de lister l'ensemble des animations disponibles et d'informer davantage sur le contenu de chacune d'entre elles.

❖ *Interventions individuelles*

En ces temps de sobriété énergétique, plusieurs bailleurs sociaux montrent de l'intérêt aux actions d'Eco'Logis. Leur attention porte sur la sensibilisation aux écogestes auprès des locataires à fois de façon collective mais aussi individuelle.

Le projet « Seniors à domicile – Phase 2 » devrait se finaliser pour mai 2023.



**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



LE DÉPARTEMENT



Région
Hauts-de-France



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

