

Mot du Président

La Fondation Amicie Lebaudy a poursuivi en 2023 sa mission de mise à disposition de logements à usage locatif et à loyer restreint à des candidats exclus tant du Logement Social que du Logement dit Libre grâce à son parc immobilier de 2 366 logements dont 29 chambres en Foyer pour personnes handicapées et 19 studettes à loyer minoré pour personnes en insertion professionnelle et en fin d'hébergement provisoire, répartis au sein de 30 ensembles immobiliers principalement sur Paris.

Le taux de rotation de 7,30% a permis l'attribution de 172 appartements dont 5 studettes et la signature de 3 nouvelles conventions de réservations.

Les travaux conséquents réalisés lors de la remise en location des appartements améliorent systématiquement leur étiquette énergétique tandis que les travaux d'investissement sur les immeubles en assurent la pérennité, ce que les membres du conseil d'administration ont pu constater lors des deux dernières visites de patrimoine.

La certification Iso 9001 maintenue en 2023, la satisfaction globale à 90% à la suite de l'enquête menée auprès d'un échantillon de 500 locataires, une nouvelle organisation renforcée au 1er juillet dédiée à la proximité et au patrimoine, sont autant de leviers indispensables à la qualité du service rendu aux habitants et à la poursuite de l'action de la Fondation Amicie Lebaudy reconnue d'Utilité Publique.

Yves Poinsignon

Les instances de gouvernance

La composition du Conseil d'administration

COLLÈGE DES FONDATEURS

G. Gilbert | Vice-président
C. Gilbert | Trésorier
S. Savelli-Gilbert

COLLÈGE D'UN PARTENAIRE INSTITUTIONNEL
GIP Habitat et Interventions Sociales
Représenté par C. Canpolat

COLLÈGE DES USAGERS
S. Acquier-Deyris - Présidente de l'amicale des locataires Amiral Roussin

Commissaire du Gouvernement
C. Champon-Kucklick

DIRECTRICE GÉNÉRALE
A. Bladou

COLLÈGE DES PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

Y. Poinsignon | Président
Y. Burgeat
I. Petitperrin | Secrétaire
J.R. Girodet
F. Bakonyi

Les commissions

46

Commissions d'attribution des logements

3

Commissions de l'action sociale

5

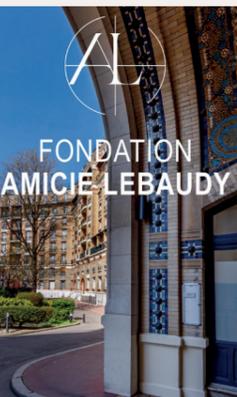
Commissions de mise en concurrence

6

Commissions d'ouverture des pls

En présence du président ou du vice président et d'un administrateur

PLAQUETTE DE LA FONDATION



Pour visualiser la plaquette flasher ce QR code

Naissance du Groupe des Maisons Ouvrières

Le Groupe des Maisons Ouvrières (ou GMO) est fondé en octobre 1899 par certains membres de la société anonyme des Habitations économiques de Saint-Denis. Dès ses origines, il a pour ambition « la construction de maisons d'habitation salubres et à bon marché en vue de leur location à des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, notamment des ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire, à Paris et dans la banlieue de Paris ». Neuf personnes composent le conseil d'administration, dont Émile Cacheux, un ingénieur qui s'est déjà fait connaître par son étude de l'habitation ouvrière. Un premier immeuble est édifié en 1899 rue Jeanne-d'Arc sous l'égide de ce premier conseil, avant qu'il soit modifié en 1903.

UNE HISTOIRE PLUS QUE CENTENAIRE

Naissance du Groupe des Maisons Ouvrières
Le Groupe des Maisons Ouvrières (ou GMO) est fondé en octobre 1899 par certains membres de la société anonyme des Habitations économiques de Saint-Denis. Dès ses origines, il a pour ambition « la construction de maisons d'habitation salubres et à bon marché en vue de leur location à des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, notamment des ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire, à Paris et dans la banlieue de Paris ». Neuf personnes composent le conseil d'administration, dont Émile Cacheux, un ingénieur qui s'est déjà fait connaître par son étude de l'habitation ouvrière. Un premier immeuble est édifié en 1899 rue Jeanne-d'Arc sous l'égide de ce premier conseil, avant qu'il soit modifié en 1903.

Le tournant du XX^e siècle
Une génération fortunée va alors charger le docteur Dr. Amicie Lebaudy, une riche héritière qui était la fille de son oncle, de construire des maisons d'habitation salubres et à bon marché en vue de leur location à des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, notamment des ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire, à Paris et dans la banlieue de Paris. Neuf personnes composent le conseil d'administration, dont Émile Cacheux, un ingénieur qui s'est déjà fait connaître par son étude de l'habitation ouvrière. Un premier immeuble est édifié en 1899 rue Jeanne-d'Arc sous l'égide de ce premier conseil, avant qu'il soit modifié en 1903.

La Fondation continue son chemin
Le 1^{er} juillet, après la Présidence Comité renouveau, pour la construction pendant six années de 21 ensembles immobiliers dans le 10^e arrondissement puis en 1903 dans le 17^e arrondissement. Après une longue interruption mais sans jamais cesser d'entretenir la mémoire, elle reprend 2 immeubles en 1977 et 1978 sur des emplacements forcés dans le 10^e arrondissement.

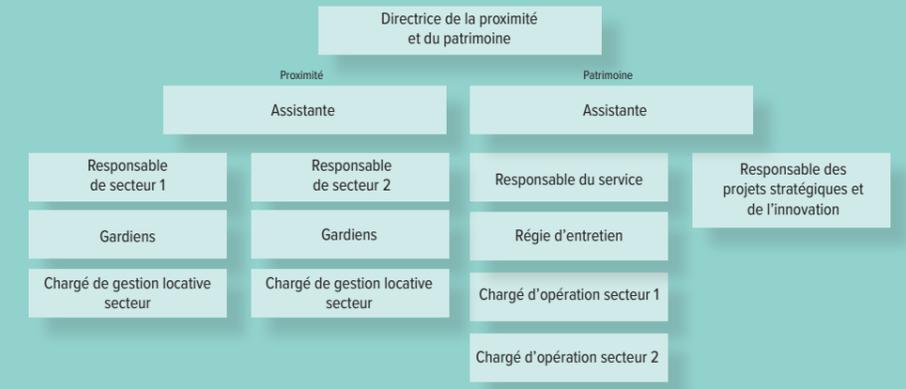
Les années 1980 sont fructueuses : celle-ci s'élargit par la construction de 100 logements, principalement sur Paris, le développement des années 2000 rassemble au moins dix immeubles dans les cinq arrondissements de la capitale. Le foyer de 20 chambres pour adultes handicapés est inauguré en 2017. 12 logements neufs en quartier résidentiel de Saint-Denis dans le Val-de-Marne sont prévus en 2023.

Les faits marquants

- 14 mars** Séminaire de cohésion. Présentation de l'enquête de satisfaction à l'ensemble des collaborateurs
- 17 avril** Présentation de la nouvelle organisation aux collaborateurs
- 10 mai** Visite de 2 ensembles immobiliers avec les membres du réseau Batigère
- 11 mai** 5^{ème} visite du patrimoine de la Fondation avec le conseil d'administration (20^{ème})
- 15 juin** Marche ELA – Avec le Réseau Batigère
- 1er juillet** Lancement de la nouvelle organisation
- 10 juillet** Arrivée d'E. Lotteau Directrice de la Proximité et du Patrimoine
- 12 septembre** Présentation de l'histoire de la Fondation par Gérard Gilbert Vice-président
- 14 septembre** 6^{ème} et dernière visite du patrimoine avec le conseil d'administration (Paris 11^{ème} - Gretz 77)

Organigramme de la direction de la proximité et du patrimoine

au 1er juillet



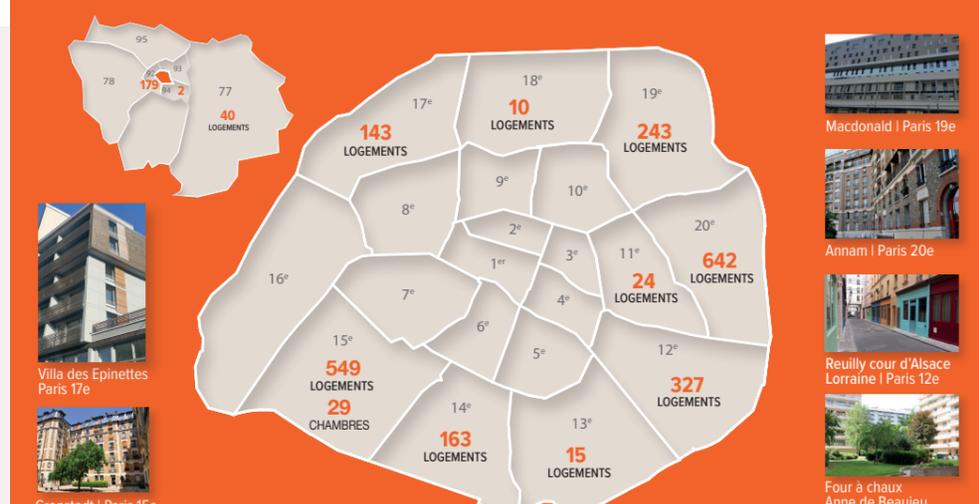
Au 31.12.2023
2366 LOGEMENTS OU ÉQUIVALENTS

66 LOCAUX D'ACTIVITÉ

753 EMPLACEMENTS DE PARKINGS

1 IMMEUBLE DE BUREAUX (92)

1 FOYER (15^e)



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



www.fondationlebaudy.fr

les chiffres clés

FOCUS sur les attributions de logements



46
Commissions d'attribution

172
Nouvelles entrées

Studettes **5**
Type 1 **36**
Type 2 **65**
Type 3 **52**
Type 4 **9**
Type 5 **5**
Parkings **86**

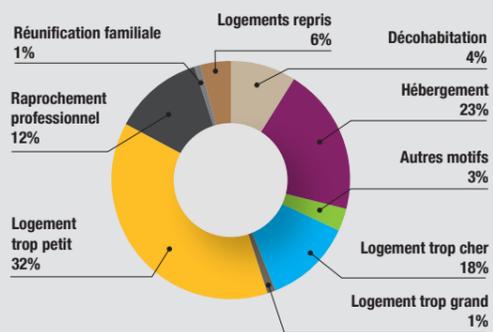
Age moyen **35 ans**
Revenu moyen/ménage **3 482€/mois**

TAUX DE ROTATION
7,30%

TAUX DE VACANCE
2,60%

TAUX D'IMPAYÉS
1,78%

Motivation de la demande



Réservataires

3 nouvelles conventions de réservation de logements signées

57 logements ont été mis à disposition

851 logements réservés en droit de suite soit 37% du patrimoine



FOCUS sur les congés

CONGÉS
171 166 logements
5 studettes
65 parkings

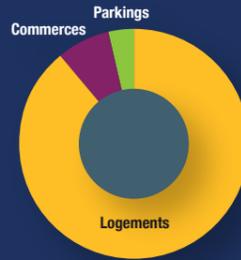
DURÉE D'OCCUPATION

< 5 ans d'occupation **45%**
Entre 5 et 10 ans **20%**
Entre 10 et 20 ans **13%**
Entre 20 et 40 ans **12%**
> 40 ans **10%**

les loyers

La répartition

Logements **14 601 K€**
Commerces **1 210 K€**
Parkings **558 K€**
Total **16 369 K€**



Loyers des logements

Logements non conventionnés **14 135 K€**
Logements conventionnés **412 K€**
Indemnités d'occupation **53 K€**
Supplément de loyer de solidarité **1 K€**

L'action sociale L'accompagnement des locataires

Avec le **GIP HIS** Groupement d'Intérêt Public Habitat et Interventions Sociales

19 studettes mises à disposition de publics en sortie d'hébergement temporaire

22 ménages ont bénéficié d'un accompagnement

44 diagnostics réalisés avant immobilisation des ascenseurs :

Cour d'Alsace Lorraine 12^{ème} | 13-15 Rue d'Annam 20^{ème} | Asnières 92

L'accompagnement post-relogement et de maintien dans le logement

3 nouveaux diagnostics réalisés à la demande de la Fondation en 2023

→ **13 ménages** ont bénéficié d'un accompagnement au cours de l'année

Avec **SOLIHA** Solidaire pour l'Habitat
Examen des dossiers de locataires demandeurs de l'adaptation de leur logement pour un maintien dans les lieux

→ **8 dossiers** examinés

→ **8 dossiers** acceptés avec financement de la Fondation (12 391€ HT)

Public concerné : 4 hommes, 4 femmes, 7 > 75 ans, 1 < 75 ans

Avec **AMLI** Accompagnement, le Mieux-être et le Logement des Isolés

2 appartements (Kellner 17^e - Folie Regnault 11^e) mis à disposition pour le logement et l'accompagnement de mères isolées venant de centres d'hébergement d'urgence.

La relation avec les locataires

Le traitement de la demande



1 659 réclamations dont :
499 concernent la plomberie
174 concernent la menuiserie
173 concernent l'électricité

L'enquête auprès des locataires

réalisée auprès de **500 locataires** (Soit 26% de l'ensemble des locataires)

SATISFACTION GLOBALE 90%

100% DE SATISFACTION

Boulevard Bessières 17^{ème}
Amiral Roussin 15^{ème}
Rue de la Saïda 15^{ème}
Square Amicie Lebaudy 20^{ème}

85% DE SATISFACTION

Installation électrique
Intervention en entretien robinetterie

Les travaux dans les appartements

202 LOGEMENTS TRAITÉS → **3 169 730 €**

37 LOGEMENTS RESTRUCTURÉS → **165** LOGEMENTS RÉNOVÉS



Les principaux travaux d'amélioration

- 4 cour d'Alsace Lorraine 12^e → Réhabilitation des parties privatives et communes **2 600 K€**
- 73-75 rue Olivier de Serres 15^e → Remplacement des canalisations en fonte **900 K€**
- 13-15 rue d'Annam 20^e → 2 ascenseurs remplacés **560 K€**

Démarche qualité : Certification ISO 9001

Audit de suivi



10 points forts
6 pistes de progrès

4 processus examinés
Management
Accompagnement du locataire
Gestion du patrimoine
Fonctions support

+++

Remise en location après rénovation des logements avec amélioration systématique de l'étiquette énergétique
Suivi renforcé des fournisseurs : **15 évaluations** réalisées avec demande de plan d'actions quand la satisfaction est inférieure à 80%

Partage de l'évaluation (Patrimoine - Proximité - Gardiens)

