RAPPORT D'ACTIVITES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 18 SEPTEMBRE 2020

Association Les Hauts de Belleville
43 rue du Borrégo -75020 paris

Préambule

L'année 2019 marque la réouverture de notre équipement après 2 ans de travaux de réhabilitation. Cette réhabilitation entière du FJT et de la MJC nous a aussi permis de revoir notre projet.
Ni tout à fait le même, ni tout à fait différent, nous avons durant de longs mois, repensé ce projet social.
Pour ce faire, nous nous sommes replongés dans les archives et nous avons mis en exergue un patrimoine vivant exceptionnel raconté à travers des centaines de photos, d'affiches ou de journaux et aussi de témoignages !
60 ans d'une histoire humaine qui a vu des générations de jeunes jouer au judo, au basket ou au futsal. Des photos de sourires en colonies de vacances, en séjours au ski, ou à l'étranger. Des solidarités avec des convois vers les pays en guerre, une radio libre, des affiches d'artistes contemporains de grands noms, d'évènements festifs et populaires, de concerts, d'expositions, de fêtes, de repas…

En somme, une activité de MJC et de FJT classique mais où la notion d'éducation populaire avait laissé place, au fur et à mesure du temps, à l'activité socio-éducative de loisirs et de sport.

En 2019, le projet de ce FJT et de cette MJC devait être synonyme d'éducation populaire pour répondre aux enjeux sociétaux du quartier : solitude des personnes âgées, activités culturelles et éducatives, activités sportives et de bien-être, lieux de réunion pour les collectifs ou associations, lieu d'accueil pour les jeunes et pour les familles, accompagnement des jeunes vers l'autonomie, enjeux climatiques, économie sociale et solidaire, réemploi, alimentation, écologie, solidarités….

Un lieu où la notion « d'inconditionnelle » retrouverait un sens.

Un lieu avec une économie incertaine mais qui doit continuer de revendiquer son histoire, sa singularité et son rôle d'espace d'initiative culturelle, sociale et politique.

Un tiers-lieu, pas tout à fait pareil, mais qui fait le pari de la mixité et d'une certaine visée d'éducation populaire et de confiance en la jeunesse !

Un lieu avec des parties pris, des affirmations et des projets mettant en jeu des solidarités de voisinage et où les jeunes et les moins jeunes partagent un espace commun.

Nous avons fait le pari, il y a 5 ans, en imaginant cette réhabilitation, d'offrir au quartier ce bien commun de territoire avec une économie qu'il faudra consolider.

L'Assemblée Générale est un moment privilégié de la vie associative qui permet de passer en revue les actions passées, celles de l'année 2019, en l'occurrence et de définir les orientations stratégiques à court et moyen terme avec les adhérents, les bénévoles, les administrateurs, le personnel et les partenaires des Hauts de Belleville.
L'évènement emblématique de l'année 2019 est sans nul doute la réouverture de notre établissement le 1er septembre dernier après 2 ans de travaux d'envergure et 5 ans d'études et de travail collaboratif avec les acteurs en présence.

REGARDS SUR LA REHABILITATION

Nous vous livrons de larges extraits du communiqué de presse d'Antin Résidences, paru en septembre 2019 résumant le projet :

« Quand un bâtiment construit en 1959 est dit « remarquable » au titre du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris et qu'il est envisagé de le réhabiliter, le travail pour le restaurer est immense et demande une solidarité de l'ensemble des parties prenantes. Le béton, les briques et le bois restent, l'enveloppe du bâtiment est là, la suite est à inventer. Antin Résidences, le bailleur, propriétaire des murs, va alors piloter les opérations de réhabilitation avec l'agence d'architecture parisienne CODA Lair et Roynette et les responsables de l'Association des Hauts de Belleville. Animateurs et dirigeants de la MJC/FJT des Hauts de Belleville ont alors entièrement repensé leur modèle de gouvernance et leur proposition à destination des adhérents de la MJC d'une part, et des futurs locataires du FJT d'autre part. C'est ainsi qu'ils offrent depuis septembre 2019, un nouveau visage de la rue du Borrégo. Les perspectives inédites et attendues pour le quartier suscitent une grande curiosité.

Les Hauts de Belleville sont un lieu atypique pour nous et le seul à présenter un profil aussi original dans notre Patrimoine. Si le projet architectural de réhabilitation d'un patrimoine ancien est intéressant, la dimension humaine qu'il offre est tout aussi forte. La MJC/FJT des Hauts de Belleville est le témoin de 60 ans d'histoires et l'on est à l'aube, aujourd'hui, d'un nouveau cycle. Pour nous, Bailleur, la notion de service public est essentielle. Notre mission ici, est une réponse, en l'occurence, aux problématiques de logement des jeunes et plus globalement de leur accompagnement. L'accès aux logements sociaux est de plus en plus difficile pour eux et l'offre du FJT des Hauts de Belleville est donc, à plus d'un titre, un service public. En accompagnant les jeunes de manière collective ou individualisée dans leurs démarches, leur recherche d'emploi, un logement pérenne voire, l'accès aux soins, le FJT est un soutien moral fort pour les jeunes. L'esprit village qui règne dans ce quartier et les personnes qui travaillent aux Hauts de Belleville vont participer à la place qu'occupe déjà la MJC/FJT et qui deviendra centrale très rapidement. »
Yann CHEVERT, Directeur des Résidences services d'Antin Résidences

Le fruit d'un travail collaboratif
La réhabilitation de la MJC/FJT des Hauts de Belleville révèle les multiples ressources d'un territoire qui coexistent dans le quartier. Après 2 ans de travaux d'envergure, la réhabilitation du 43 rue du Borrégo, dans le 20ème, cristallise à elle seule, les attentes fortes des habitants des Hauts de Belleville. Dès le départ, en 2011, ce projet de réhabilitation, soutenu par le bailleur social Antin Résidences et piloté par l'architecte Bruno DUPOUY de l'agence CODA Lair et Roynette, a nécessité un travail collaboratif hors normes pour réussir cette réalisation exceptionnelle à plus d'un titre :

1. Un montage original

La collaboration tripartite qui a uni les acteurs de la réalisation des Hauts de Belleville est la première originalité. De l'association des Hauts de Belleville, en passant par l'architecte et le Bailleur Antin Résidences, l'ensemble des partenaires a su batailler et rester solidaire malgré les embûches inhérentes à ce type de projet. « Nous avons travaillé main dans la main et c'était vital pour que le projet voie le jour dans les délais. La plus grande difficulté résidait dans le fait que le bâtiment soit classé « remarquable » au titre du PLU de la ville de Paris et que les étapes d'autorisation ou de validation étaient parfois techniques et complexes. Dans le même temps, la motivation de notre équipe était due aussi à notre conviction partagée que le projet, participait aussi au mieux-vivre d'un quartier, auquel nous devons tous contribuer » explique Bruno DUPOUY.

2. Une construction d'envergure

Pour favoriser le vivre ensemble au coeur d'espaces fonctionnels et neufs, le choix de l'architecte était essentiel. Et le bâtiment construit et imaginé en 1959 avait besoin d'un regard décalé. L'agence CODA Lair et Roynette, avec Bruno Dupouy, a réhabilité 75 logements et créé 12 logements en surélévation. La particularité de l'immeuble réside dans sa position privilégiée entre la rue de Belleville et la rue Saint-Fargeau, à proximité de la Place des Fêtes. Il constitue la jonction entre un tissu urbain traditionnel et un tissu urbain plus moderne. « Nous avons proposé des espaces adaptables et nous avons joué avec les matériaux pour construire des lieux aérés. Nous voulions conserver des traces de l'architecture de la reconstruction après-guerre », précise l'architecte. « Les briques, le bois et les sols à petits carreaux des escaliers restent visibles. La judicieuse configuration des hébergements, la création d'un ascenseur ou les coursives qui lient les étages, sont des apports indéniables au bien-vivre des habitants du bâtiment. » souligne-t-il.

3. Une offre différente pour un autre modèle économique

Le modèle de la MJC/FJT nécessite une proposition originale pour viser l'équilibre économique. « Nous avons dû repenser le modèle économique et de gouvernance pour créer les conditions d'un enrichissement mutuel qui puisse bénéficier à tous. Les solutions se trouvent dans la coopération, les solidarités de voisinage et le collectif. Afin de permettre la réhabilitation de notre MJC, l'association a décidé d'y apporter des fonds propres. » affirme Marnia BOUHAFS, co-directrice de la MJC/FJT. « Notre équipement est tourné vers l'économie sociale et solidaire. Nous allons également proposer des brunchs dominicaux et offrir à la location des espaces communs destinés à des spectacles, des créateurs d'entreprise locaux ou des événements privés ».

4. La réhabilitation de la MJC/FJT des Hauts de Belleville en chiffres

•***Surface globale*** *: 3,398 m2*

•***Le coût global*** *pour l'ensemble des travaux de restructuration du site se monte à 13M€.*

7,6 millions d'euros pour le foyer de jeunes travailleurs (dont plus de 4 millions apportés par l'Etat, la Ville de Paris et Action Logement, le solde venant de prêts de la Caisse des dépôts)

5,4 millions d'euros pour la MJC

•***Fonds propres de l'association :*** *1,735 millions d'euros + prêt pour le solde*

•***Indépendance dans le montage financier des 2 structures*** *:*

- *Les logements du FJT : financement du logement social*
- *Les locaux de la MJC : fonds privés*

•***Capacité du FJT augmentée*** *(de 72 à 87 logements dont 5 en accessibilité PMR) pour des logements de 15 à 25m².*

*•**Les trois réservataires** qui ont participé au financement des travaux de réhabilitation disposent de logements attribués pour la totalité du parc locatif ; l'Etat (26), la Ville de Paris (32) Action logement (28) et le FJT (1)*
*•**Capacité de la MJC augmentée** avec de multiples salles d'activités et de réunions dont deux salles de danse, une salle polyvalente de 400m2 avec tribune amovible de 200 places, un bar associatif, un vaste accueil, et un espace dénommé **la P'tite boutique** »*

ÉVENEMENTS LIES A L'INAUGURATION ET A LA REOUVERTURE DE LA MJC

- **Le week-end « Portes ouvertes »** des 7-8 septembre a rencontré un fort engouement du public, avide de découvrir le large éventail des activités proposées.

- **Inauguration des locaux en octobre organisée conjointement par Antin Résidences et les Hauts de Belleville dans le cadre de la thématique** « 60 ans d'une architecture humaine » avec la présence de personnalités qui ont pris la parole devant un parterre d'invités venus nombreux et de tous horizons.

- *Pauline Veron, Adjointe à la Maire de Paris, en charge de la Démocratie locale, participation citoyenne, vie associative et jeunesse, Frédérique Calandra, Maire du 20ème arrondissement, Denis Bonnetin, Directeur Général d'Antin Résidences, Jacques Wolfrom Directeur Général d'Arcade, Bruno Dupouy Architecte Lair et Roynette, Danielle Peters, Co-Présidente des Hauts de Belleville*

- **Exposition « *Les Hauts de Belleville : 60 ans d'une architecture humaine* »**
  La réalisation de cette exposition qui retrace, à travers ses archives, 60 ans de présence sur le quartier : photos, journaux, témoignages a permis à l'association de reconstituer les éléments de son histoire dans une perspective dynamique et évolutive à l'aune des nouveaux enjeux sociétaux.
  Cette exposition a été mise en forme par Valérie Debure de l'atelier NTE

- **Table ronde autour de regards croisés de l'association « Les hauts de Belleville », du bailleur « Antin Résidences » et de l'architecte,** animée par Soizic Chatelier
  Plusieurs thématiques ont été abordées au cours de cette rencontre avec le public ; la question du logement des jeunes, du logement social, du modèle économique, du montage financier de l'opération, des choix architecturaux, du projet associatif avec les intervenants suivants ;
  Denis Bonnetin : directeur général d'Antin Résidences, Yann Chevert : directeur des résidences services
  Jean-Luc Liabeuf : administrateur du Groupe Arcade-VYV (et ancien directeur général d'Antin Résidences)
  Stéphane Leroy : directeur d'agence et maîtrise d'ouvrage d'Antin Résidences, *Bruno Dupouy : architecte Agence Coda, Lair et Roynette,* Danielle Peters : co-Présidente, Marnia Bouhafs : co-directrice, Jean-Pierre Ménard : co-directeur de l'Association Les Hauts de Belleville

- **Organisation de visites guidées du bâtiment ouvertes à tous les publics**
  Le public a répondu présent et pris plaisir à (re) découvrir le lieu et le projet associatif qui l'accompagne et le caractérise.

Nous remercions chaleureusement Valérie Madec, Directrice de la communication (Antin Résidences) et Marielle Fritz, Responsable développement social urbain (Groupe Arcade) pour leur collaboration, leur enthousiasme communicatif autour de ce travail de mémoire et de projection vers le futur que nous avons pu partager avec le public au travers une formidable exposition, encore visible aujourd'hui, visites guidées, table ronde et des temps de convivialité (goûter, Cocktail, buffet).

TRAVAIL PREPARATOIRE A LA REOUVERTURE

Nous avons eu un travail préparatoire conséquent avant la réouverture de l'équipement qu'il soit administratif (différents agréments et subventions mais aussi lié à l'accueil des jeunes en FJT) que d'organisation avec un changement de pratiques professionnelles importantes pour l'équipe puisque les missions ont été travaillées afin de répondre au nouveau projet. Pour des raisons économiques mais aussi pour un choix pédagogique, nous avons choisi de ne pas recruter plus de personnels que l'équipe déjà existante. L'équipe d'animation et administrative se chargent de l'accueil du public jusqu'à 22h y compris le week-end. L'entretien est aussi largement effectué par l'équipe puisque seul 1 et ½ temps sont consacrés à l'entretien global de l'équipement. Aussi, nous demandons à chaque association ou adhérents de laisser les locaux propres et de participer à garder les espaces propres.
Pour le foyer, l'entretien des parties communes est aussi un axe pédagogique important inscrit dans le projet global.

Actions communes FJT/MJC

- L'emménagement et l'aménagement progressif des lieux pour un accueil qualitatif du public
- Redéfinir un nouveau mode de fonctionnement et d'organisation en fonction des nouvelles normes techniques et de sécurité du lieu
- Formation du personnel sur tous les aspects liés à la sécurité des personnes et des biens
- Etablir les contrats de maintenance avec les différentes entreprises
- Constitution d'une demande de prêt de 125K€ auprès de France active (pionnier de la finance solidaire qui accompagne et finance les entreprises de l'ESS) obtenue en mars 2019 afin de renforcer la trésorerie de notre association pour absorber les pertes prévisionnelles et assurer ses projets de développement.
  Grâce à l'accord de France active, nous avons pu solliciter le Crédit Mutuel pour obtenir un prêt du même montant.
- Mise en place d'un DLA pour travailler autour de trois axes managériaux
  1- Grandes lignes de la nouvelle organisation
  2- Démarche de conduite du changement organisationnel
  3- Fiches de fonction du personnel
- Un contrôle technique renforcée du bâtiment, des logements et des organes techniques dans le cadre de la garantie de parfait achèvement (Garantie légale à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception de l'ouvrage)

Foyer de Jeunes Travailleurs

- Remise du projet social, du projet d'établissement et du contrat de projet social aux différentes institutions afin d'obtenir les agréments nécessaires à l'exploitation du Foyer ainsi qu'à l'obtention de la convention APL par la Caf
- Validation de la visite de conformité par la DRIHL en juin 2019
- Mise en place du contrat de résidence, règlement intérieur et du livret d'accueil.
- Formation sur la nouvelle base de données résidents
- Rencontres avec les réservataires sur les procédures d'admission et de communication
- Mise en place de la commission de 1er peuplement avec les réservataires. Etude des dossiers de candidatures
- Accueil des premiers résidents le 1er septembre. Actuellement le taux d'occupation est conforme aux prévisions annoncées soit environ 97%

Maison des Jeunes et de la Culture

- Mise en place des nouveaux outils de communication (brochures de rentrée, toilettage du site internet.
- Obtention de l'agrément « Espace de vie sociale » en janvier 2019 par la Caf qui est un gage de reconnaissance du travail accompli par la MJC auprès des habitants
- Mise en place du quotient familial afin d'être ouvert à tous au travers de tarifs attractifs
- Elargissement de l'offre d'activités, recrutement d'animateurs d'activités
- Validation de la commission de sécurité de la Préfecture de Police en juillet (ERP 2ème catégorie en type R)
- Formation sur la nouvelle base de données adhérents pour des inscription en ligne
- Programmation culturelle et les activités de la rentrée avec des nouveautés et des reconductions

Le dimanche, place au brunch !

Le Brunch de la MJC a démarré en octobre et connu rapidement le succès auprès des habitants et adhérents. La MJC est dans une démarche partenariale avec l'AMAP qui distribue les paniers de légumes bio auprès de ses adhérents tous les mercredis soirs. En échange de la mise à disposition grâcieuse du lieu, l'AMAP remet à la MJC les paniers non distribués qui servent ainsi à la préparation du brunch le dimanche. Si l'intérêt est de préparer des repas végétariens bons et accessibles, l'objectif principal est avant tout d'instaurer des temps de convivialité et d'échanges intergénérationnels avec les habitants.

Cuisine collective

Le soir, la cuisine du Bar s'ouvre au collectif.

La cuisine collective est un petit groupe de personnes qui mettent en commun leur temps, argent et compétences pour **confectionner des plats économiques, sains et appétissants** qu'elles rapportent chez elles. Elle s'adresse à toutes les personnes qui ont le souci d'une saine alimentation et d'une meilleure qualité de vie, tout en ayant la possibilité de s'impliquer individuellement et collectivement. Le tout se fait dans le plaisir : une activité quotidienne vécue parfois comme une contrainte devient un temps convivial, attendu et apprécié.

La P'tite Boutique
Permettre à des créateurs d'activité de se tester, voici le principe de la P'tite Boutique. . C'est un lieu mis à disposition gratuitement, pour 3 mois, à des personnes qui se lancent dans une activité professionnelle de création non délocalisable. Un saut pas toujours évident à franchir, dans une société qui isole de plus en plus, dans une ville où les loyers rendent quasi impossible l'accès à un atelier ou une boutique : un local de 40 m2 accessible de l'extérieur et en toute autonomie.
C'est une résidence où le principe de réciprocité est attendu de la part des résidents : une participation aux frais sous forme d'échange de service par exemple en organisant des ateliers ou un évènement.
La P'tite Boutique a ouvert ses portes depuis octobre 2019 et jusqu'en janvier 2020, elle a accueilli Léa Castor (illustratrice et depuis peu autrice de BD) et Hélène Testud (en reconversion professionnelle, reine de la récup' et créatrice de Kitch & Compagnie). En échange, elles participent à la vie de l'association : ateliers pour les enfants, temps d'échange avec les adolescents et organisation du marché de Noël 2019.

Soirées-jeux
Rencontrer, partager, découvrir des jeux de sociétés sur un rythme de 2 soirées par mois. Ces rencontres sont organisées à l'initiative d'un groupe d'habitants du quartier. En partenariat avec mes voisins.fr, ses moments conviviaux regroupe en moyenne 12 personnes par soirée. Comme à l'Auberge espagnole, chacun amène un petit truc à grignoter ou à boire.
La MJC souhaite néanmoins élargir le public car le risque de rester dans l'entre soi est possible.

Lancement du Futsal
Nous avons investi dans un FUTSAL amovible avec pelouse synthétique afin de permettre aux publics de venir jouer à 5 contre 5. Si cet investissement a été choisi, c'est aussi pour garder une activité populaire (nous n'avons pas pu continuer d'accueillir le judo car notre espace DOJO est bien trop petit pour accueillir l'activité de l'association) et de choisir une activité rentable. En effet, la pratique du futsal de 5 contre 5 permettrait d'accueillir 10 joueurs qui paient chacun 6€. Nous avons lancé des cours collectifs pour enfants (48 enfants).
Cet équipement amovible s'est révélé plus compliqué à mettre en place car la pelouse glissait, ce qui pouvait provoquer des blessures. Nous avons en octobre, démonté la structure pour accueillir les 50 ans de la Fédération des MJC d'Ile de France et nous en avons profité pour trouver une solution interne à ce problème de pelouse. A la rentrée 2020, une démarche de développement du Futsal sera proposée pour développer cet outil sportif et aussi économique.

Le mois de l'Economie Sociale et Solidaire
Nous avons proposé au mois de novembre, tout un mois consacré à l'économie social et solidaire avec des activités autour du réemploi, de la création locale, de films, débats et ateliers : Un Repair Café, un marché de créateurs,3 ateliers de création d'objets issus du réemploi (couture, fabrication), 1 film, 1 débat.

Participation au budget participatif de la Ville de Paris
Nous avons déposé notre projet intitulé « Occupons le terrain ! » au **budget participatif de la Ville de Paris** : équiper en son, lumière et image notre terrain de futsal amovible pour qu'il soit aussi **un espace de valorisation de spectacles de fin d'année, de projections, de conférences ou pour faire la fête**, pour les écoles, les associations de quartier, les danseurs de hip-hop ou de folk, de salsa ou de danse orientale, pour les collectifs de citoyens ou de voisins…Malgré un fort taux de vote en faveur du projet de la MJC nous n'avons pas été retenu.
Cependant, en décembre 2019, une subvention exceptionnelle de la ville de Paris pour investissement a été votée à hauteur de 80 000 euros afin de commencer les travaux d'équipement de notre salle.

PERSPECTIVES 2020 // LA CRISE COVID 19

- **Partenariat avec l'association « un peu avant la source »**
- **La période Covid 19 et ses répercussions socio-économiques sur l'association**
- **Accueil « Théâtre ouvert »**
- **Partenariat avec Trans'art financé par la Mairie de Paris**
- **Mise en place Conseil de Vie sociale**
- **La P'tite Boutique**
- **Lancement jam sessions**
- **Accueil de 2 volontaires européens**
- **La location de salles permanentes en direction d'associations et d'entreprises ESS**
- **La location de salles ponctuelles (studios de danse, de musique) à des associations et compagnies en résidence**
- **Obtention subvention de fonctionnement de la Mairie de Paris pour l'équipement**
- **Renforcement du Conseil d'administration**

Des contraintes économiques fortes qu'il faut rappeler

- Le versement au Bailleur 1.735M€ sur nos fonds propres comme participation aux travaux de réhabilitation
- Un loyer annuel de 256K€ pour la MJC et à 150K€ pour le FJT
- Une gestion du bâti plus onéreuse en termes de maintenance
- Un taux d'occupation fixée à 98%, un accueil de jeunes dans le cadre des contrats de jeunes Majeurs fixé à10% sont les conditions sine qua non de l'équilibre économique du FJT.
- Les contraintes architecturales ont amené à créer plus de T1' (59%) que de T1 (41%) et par voie de conséquence un coût de loyer plus important sur les logements de plus grande superficie à savoir **T1 :** 402,25€ **et T1' :** 530,92€ auquel on ajoute des charges mensuelles de 39€ et sachant qu'en qualité de résidence sociale
  le plafond de ressources annuelles est fixé à 13 700€ brut
- La prise en compte de la diminution des financements publics
- Des espaces MJC qu'il faut optimiser

Face à ces contraintes, nous avons néanmoins des atouts, une expérience et des compétences avérées que nous devons renforcer et sur lesquelles nous devons nous appuyer :

- Des liens de confiance qui se tissent avec les élus, les institutions qui manifestent de plus en plus d''intérêt pour notre projet associatif plus ouvert sur le territoire et les partenariats.
- Un lien fort à continuer de consolider avec le bailleur
- Le développement progressif du bénévolat indispensable à la dynamique de l'association

- Le projet socio-éducatif porté par l'ensemble du personnel offre une approche d'accompagnement plus complète, plus participative intégrant des axes individuels et d'insertion collective.
- Un Conseil d'Administration impliqué dans l'avenir de cette association, un bureau actif et présent, investis dans ses missions.
- Un équipement entièrement réhabilité qui offre des espaces importants pour des porteurs de projets intéressés par notre démarche.
- Une véritable vie de quartier et associative à laquelle nous apportons notre contribution