

Bilan d'activité

Pôle Logement

2023



01	L'Accompagnement Vers et Dans le Logement dans le Cher	4
	Les évaluations - Diagnostics	8
02	L'Accompagnement Vers et Dans le Logement dans la Nièvre	9
	Diagnostic CCAPEX	14
03	Le Service de Suite	15
	Les profils accompagnés en 2023	16
	L'accompagnement	16
	Les logements	17
04	Le dispositif d'Accompagnement Renforcé des Ménages du Parc Public	17
	Etat des saisines au 31/12/2023	17
	Motif d'Orientation	18
	Degré d'urgence	18
	Situation Géographique des orientations	19
	Etat des situations accompagnées en 2023	21
05	Accompagnement des salariés en difficultés	24
	Dans le Cher	25
	Aboutissements des accompagnements	27
	Conclusion	27
	Dans la Nièvre	27
06	L'intégration vers l'emploi et dans le logement	29
	Les établissements orienteurs	30
	Les personnes bénéficiaires	30
	L'accès au logement	32
	L'accès à l'emploi et la formation	32
	L'accès aux cours de Français	33
	Activités réalisées au sein de l'Association et orientations vers partenaires..	33
07	L'accès au logement des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage	34
	1 - Situations orientées en 2023	34
	Les orienteurs	35
	La composition familiale des ménages orientés.	35
	2. Effectifs 2023	36
	Les sorties 2023.....	37
	3. Les perspectives 2024	37
08	L'Accès Logement Jeunes : dispositif connexe emploi et logement	38
	Présentation du dispositif	38
	Les orientations	38
	L'admission	39
	L'accompagnement vers et dans le logement	39
	Les chiffres clé de l'année 2023	40
	L'accompagnement vers et dans l'emploi	41
	Le parcours.....	42
	Les chiffres clé de l'année 2023	43

09	L'évaluation adaptée/renforcée pour l'accès au logement d'abord dans la Nièvre	44
	Construction du diagnostic social	47
	Actions mises en place	49
	L'entrée en logement	49
	Retour d'expérience.....	50
10	ASSIMMO 18	51
	Le parc locatif	51
	Répartition géographique	52
	Typologie par lots	53
	Le Diagnostic de performance énergétique	54
	Les Locataires	55
	Prospection et captation des logements	56
11	L'intermédiation locative dans le Cher	59
	Les logements :	59
	Répartition géographique :	59
	Typologie des logements :	60
	Ressources principales des ménages :	61
	Typologie des ménages :	62
	L'accompagnement des locataires :	62
	La demande IML	63
	Situation avant l'entrée dans le dispositif :	64
	Motif d'orientation :	64
12	ASSIMMO 58	65
	Le parc locatif	65
	Les entrées et sorties en logement	66
	Typologies des biens	67
	Les secteurs d'implantation	68
	Le conventionnement ANAH	69
	Les travaux	70
	Les différentes interventions	70
	Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)	71
	Nos locataires	71
	Composition des ménages	71
13	L'intermédiation locative dans la Nièvre	78
	La demande pour l'IML :	78
	Les logements:	79
	Répartition géographique :	79
	Types de logements :	79
	L'accompagnement des locataires :	80
	Typologies des ménages accompagnés :	80
	Ressources et situation professionnelles des ménages :	81
	Accompagnement Budgétaire	81
	Le renouvellement IML	82
	La sortie du dispositif IML	83
	Certains freins identifiés à l'accès au logement	83

1. L'Accompagnement Vers et Dans le Logement dans le Cher

Le dispositif AVDL se présente sous deux catégories ; l'AVDL DALO et l'AVDL non DALO.

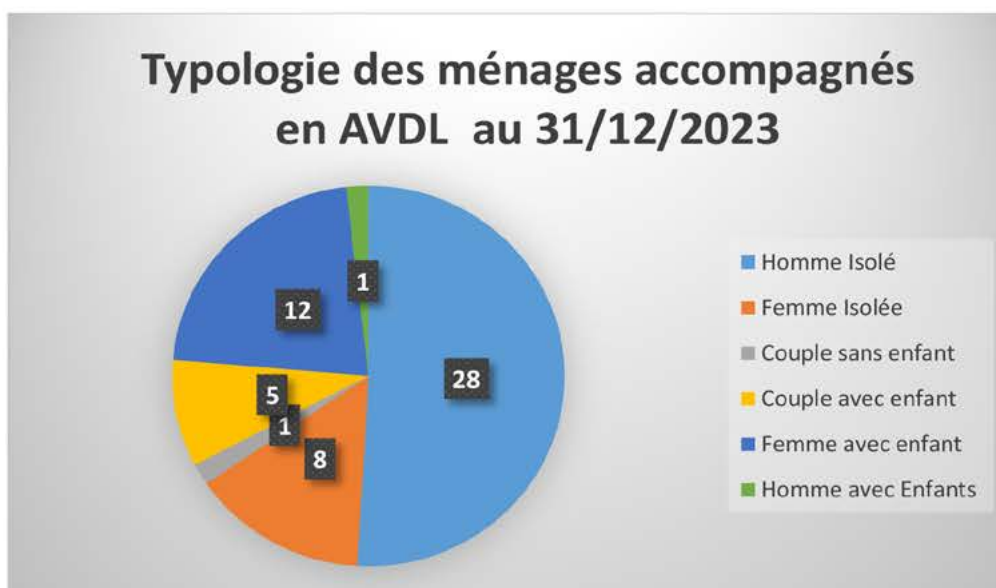
En ce qui concerne le dispositif AVDL DALO le service intervient à la demande de la commission du droit au logement opposable (DALO) afin de soutenir les ménages dans l'accès au logement. La commission DALO oriente des ménages pour qui il est nécessaire d'établir un diagnostic d'évaluation de la capacité d'accès au logement. Au-delà de cette évaluation la commission préconise et sollicite le service afin d'apporter un accompagnement de proximité favorisant un accès.

Le dispositif non DALO, permet de soutenir des ménages dans l'accès mais aussi le maintien dans le logement. Le service est alors sollicité dans le cadre de la CCAPEX afin d'établir des diagnostics pour des ménages en difficulté. Les accompagnements sont également mis en place à la suite d'orientations du SIAO ou tout autres organismes en dehors des structures d'hébergement.

En 2023, le service a accompagné sur le dispositif AVDL (DALO, non DALO) 55 ménages soit 96 personnes.

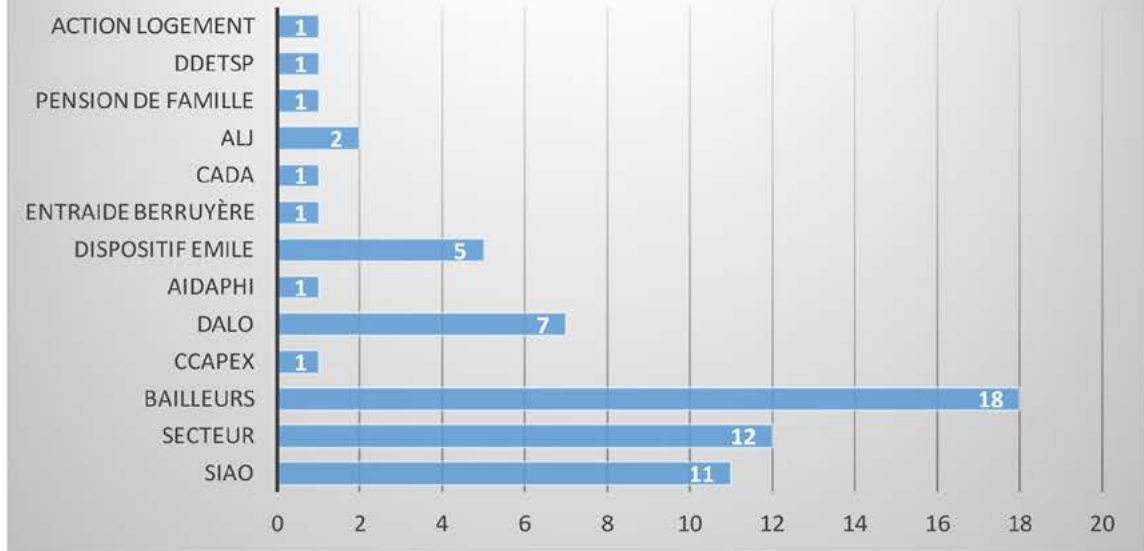
- >le service a accompagné **34 nouveaux ménages**.
- > **29** accompagnements sont clos au 31/12/2023.
- >Le délai moyen de **déclenchement d'une mesure est de 12 jours**.
- > La durée moyenne d'accompagnement est de **8 mois**.

En 2023, La typologie des ménages accompagnés reste similaire aux années précédentes. Les hommes isolés restent majoritaires dans nos effectifs. La moyenne d'âge des chefs de famille est de 43 ans.

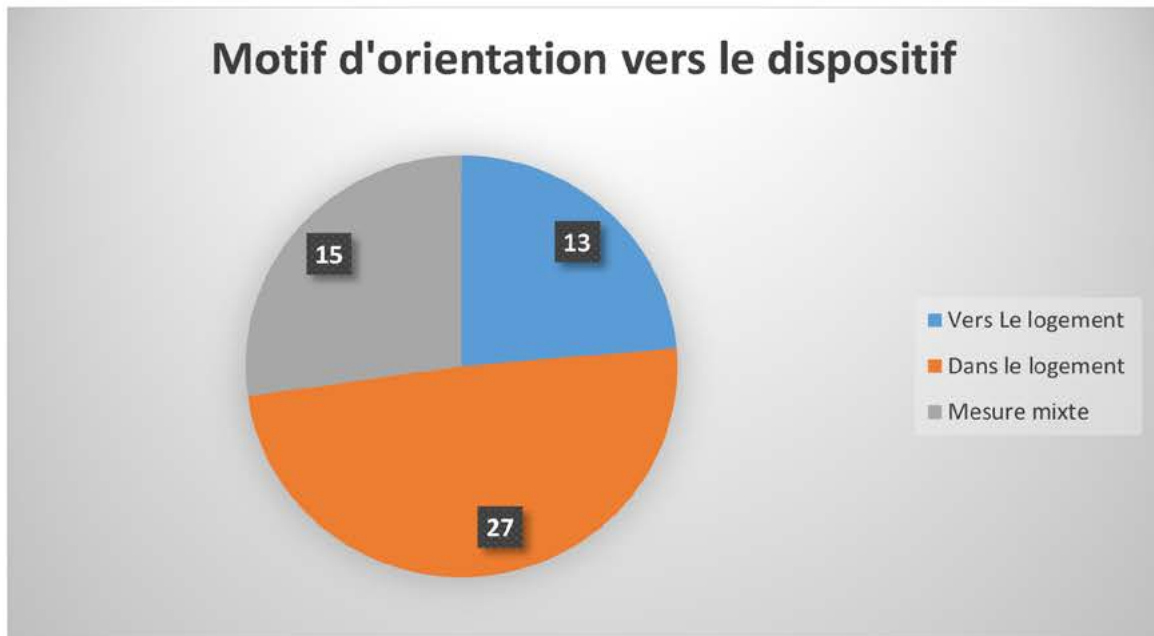


Le délai de déclenchement d'une mesure correspond à la période entre la réception d'une orientation et le premier contact avec le ménage. Il arrive que le service soit amené à effectuer un nombre important de tentatives en visites à domicile pour créer un lien. Dans un souci de créer une relation de confiance, il arrive que l'équipe éducative soit dans l'obligation de rencontrer les ménages plusieurs fois avant de pouvoir débiter un accompagnement.

Prescripteurs vers le dispositif AVDL

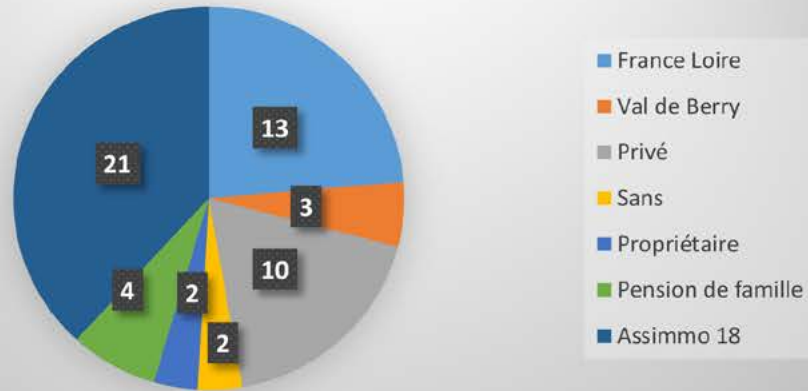


Motif d'orientation vers le dispositif



Nous observons que la grande majorité des orientations sont faites dans le cadre d'un maintien au sein du logement. Les proportions des motifs d'orientation vers et mixte restent sensiblement identiques.

Bailleurs des ménages accompagnés en AVDL

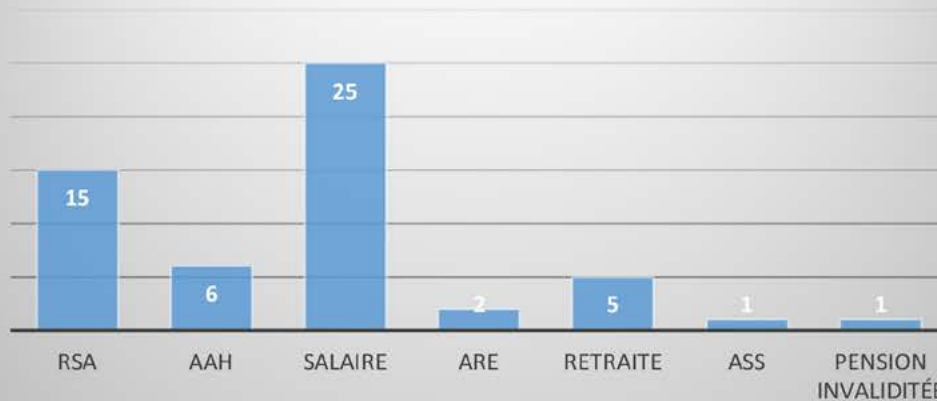


Sur le dispositif AVDL nous observons une augmentation des orientations de salariés qui représentent 47 de nos suivis.

Catégorie socio professionnelle des chefs de famille en AVDL

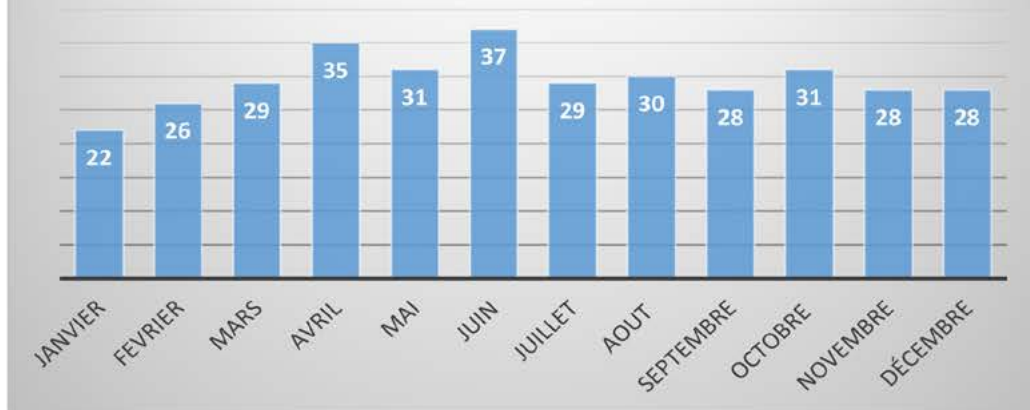


Ressources des chefs de famille accompagnés en AVDL

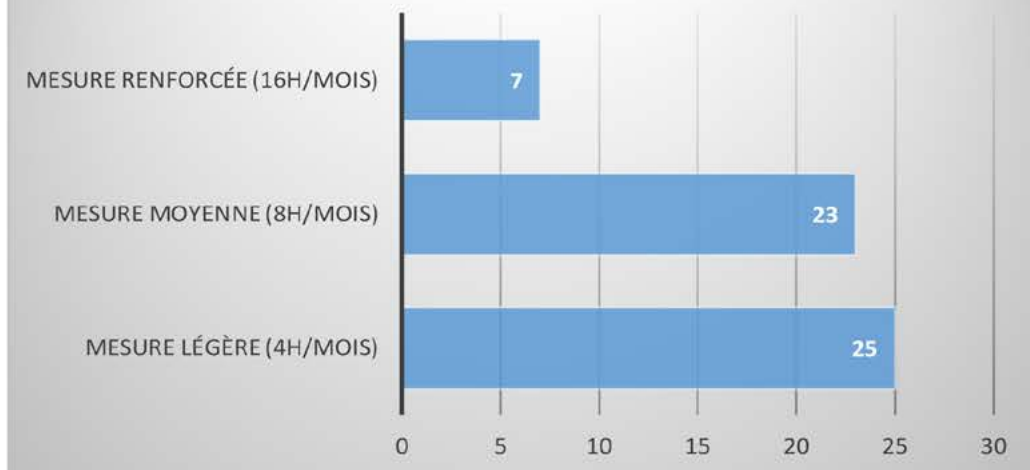


Au sein du dispositif AVDL nous accompagnons en moyenne 29 ménages simultanément. Les mesures sont principalement situées sur une intensité d'accompagnement moyenne.

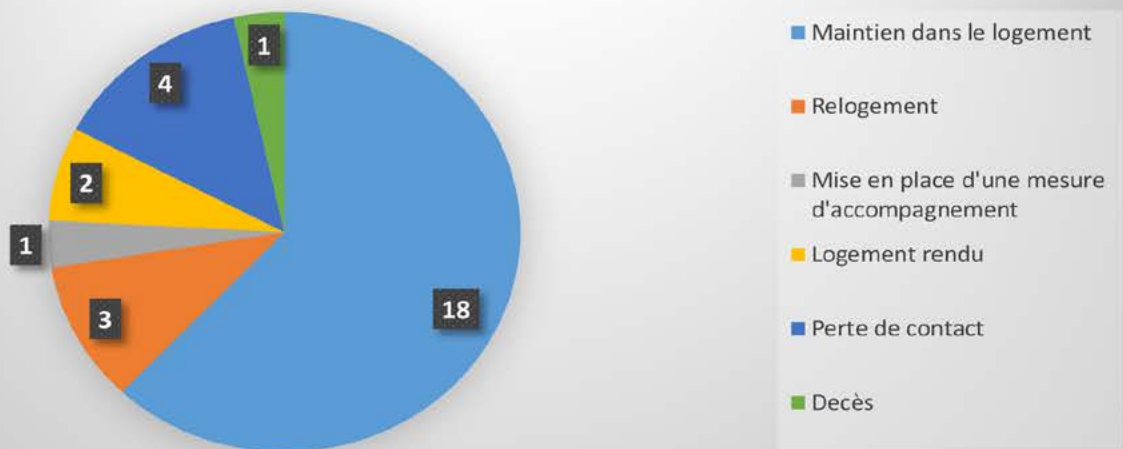
Nombre de ménages suivis en file active par mois en 2023



Intensité des mesures AVDL



Situation à la sortie des accompagnements clos



Deux exemples :

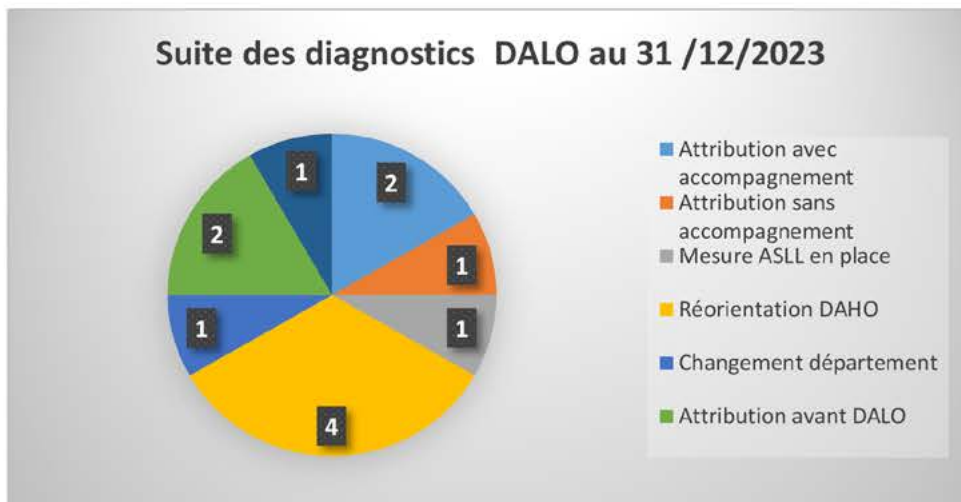
Homme isolé, locataire auprès d'un bailleur privé, son logement est insalubre mais la déclaration n'est pas faite. Cette situation est orientée par le Conseil Départemental afin de constituer un dossier Banque de France. Les entretiens sont complexes M n'est pas en mesure de répondre aux demandes directes afin de constituer un dossier complet. L'intervention du service a permis de rencontrer M à domicile, de favoriser une relation de confiance et de mener à bien son accompagnement. Par la suite, le dossier Banque de France a été réalisé, la déclaration d'insalubrité a été faite et un relogement a pu être possible. A ce jour, l'accompagnement est toujours en cours, afin de permettre un accès et maintien dans de bonnes conditions. Le service a dû se rendre au domicile très régulièrement tout en gardant un contact entre deux visites. Cette proximité dans l'accompagnement a permis de s'adapter aux besoins de cette personne.

Femme avec deux enfants, victime de violence conjugale saisie le service pour être accompagnée dans un projet de relogement. Cette personne n'a pas de soutien et est isolée dans sa situation. Madame indique avoir fait des démarches pour faire évoluer sa situation mais sans aborder sa problématique. L'évaluation menée par le service a permis à Mme d'accéder à un logement de manière rapide et sécurisée. Pour cela, le lien partenaire a permis la mise en place du Téléphone Grave Danger. Le service a su mettre en confiance Mme afin que son projet soit construit efficacement.

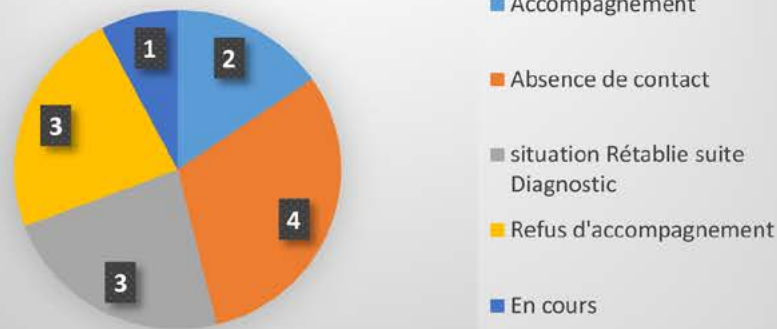
Les évaluations - Diagnostics



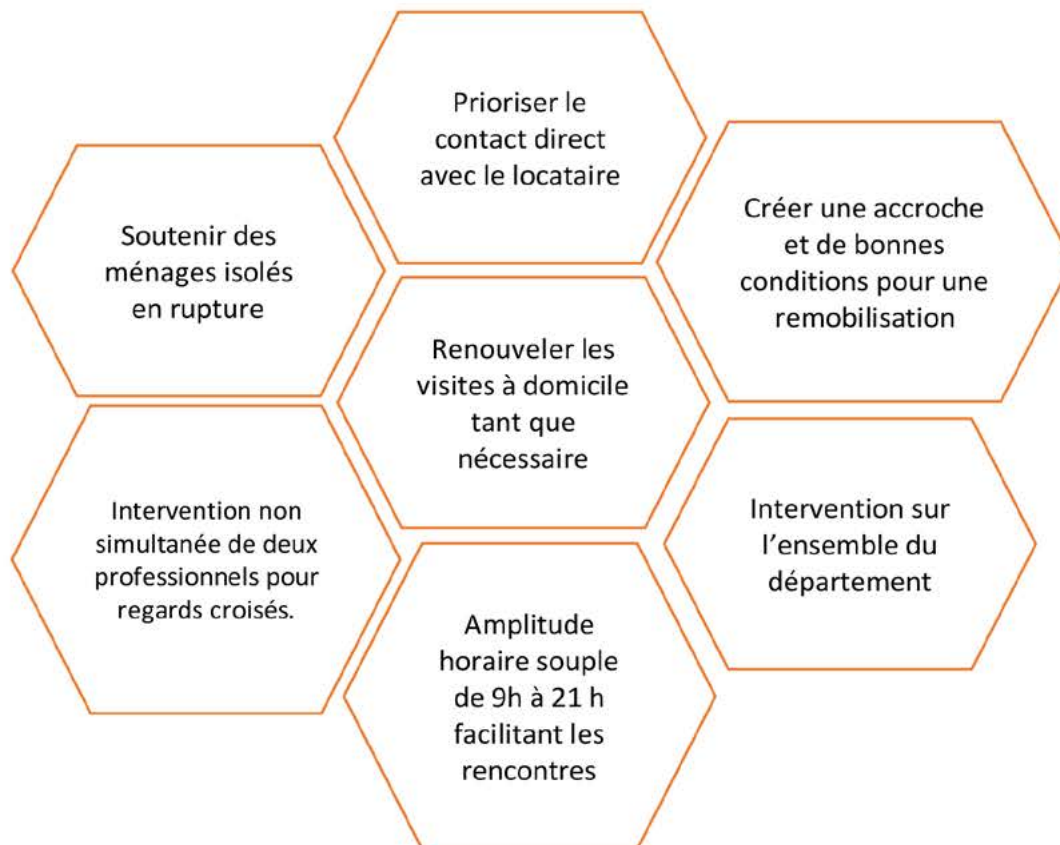
En 2023, le service a été sollicité par la CCAPEX afin de réaliser 13 diagnostics qui ont débouchés sur 2 accompagnements. Pour les diagnostics dans le cadre du DALO nous avons effectué 10 diagnostics demandés en 2023 puis 2 orientés en décembre 2022 réalisés début 2023.



Suite des diagnostics CCAPEX au 31/12/2013



Comme dans chacun des dispositifs du service, mais encore plus dans le cadre des demandes de diagnostics le service doit faire preuve de réactivité et de disponibilité afin d'établir un contact. Bien que dans la cadre des diagnostics CCAPEX, le motif principal de la demande est l'impayé, le service note des problématiques cumulées diverses : santé mentale, addictions, isolement. Ces différentes problématiques rendent l'accroche parfois difficile et ne permettent pas d'aborder immédiatement les solutions envisageables pour régler la situation locative. Il est alors nécessaire d'établir plusieurs rencontres afin de créer un lien de confiance et ensuite évaluer l'ensemble de la situation.

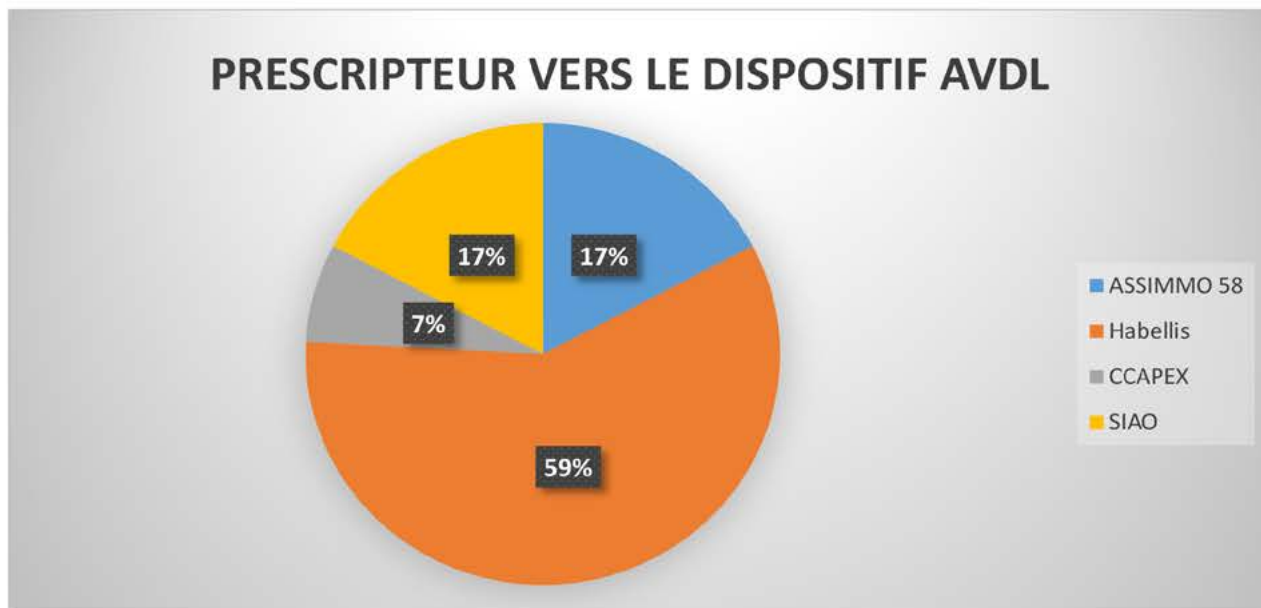


2. L'Accompagnement Vers et Dans le Logement dans la Nièvre

Sur l'année **2023**, nous avons reçu un total de **29 orientations**. En comparaison sur l'année 2022 où nous avons reçu 36 orientations.

Le prescripteur principal des mesures AVDL est **Habellis avec 59%** d'orientations.

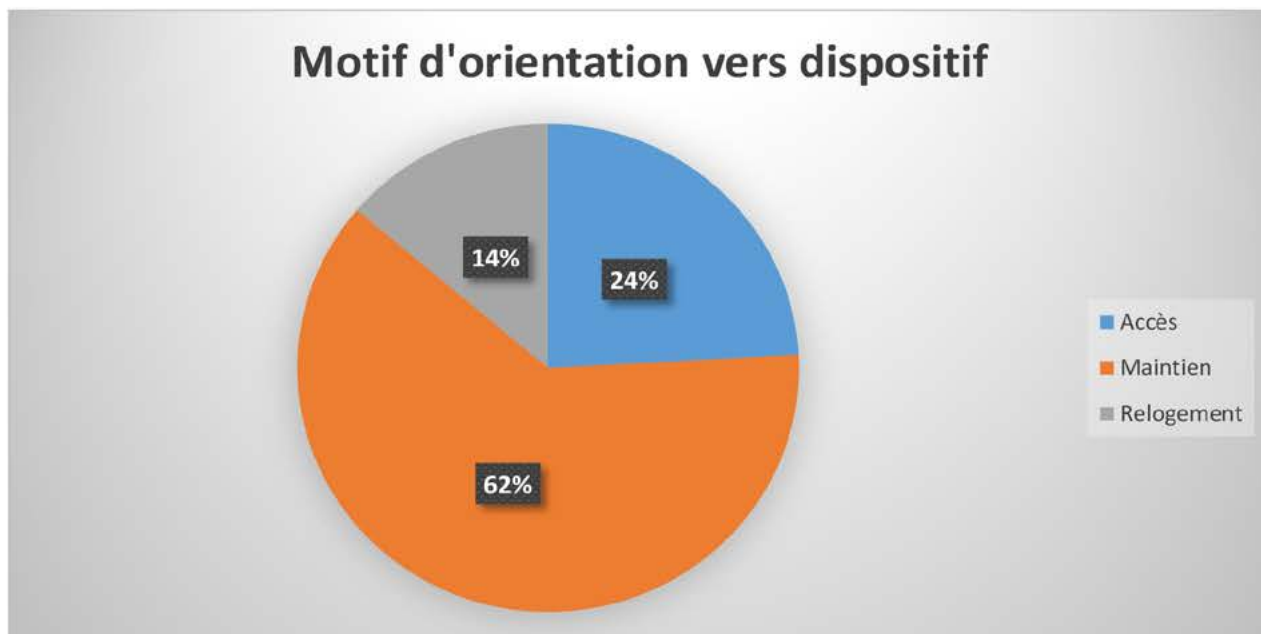
Puis **le SIAO avec 17%** d'orientations tout comme **ASSIMMO 58 avec 17%** d'orientations.



Viennent pour finir les mesures ouvertes à la suite de l'établissement d'un diagnostic suite à la réception des listes NPE de la **CCAPEX avec 7%**.

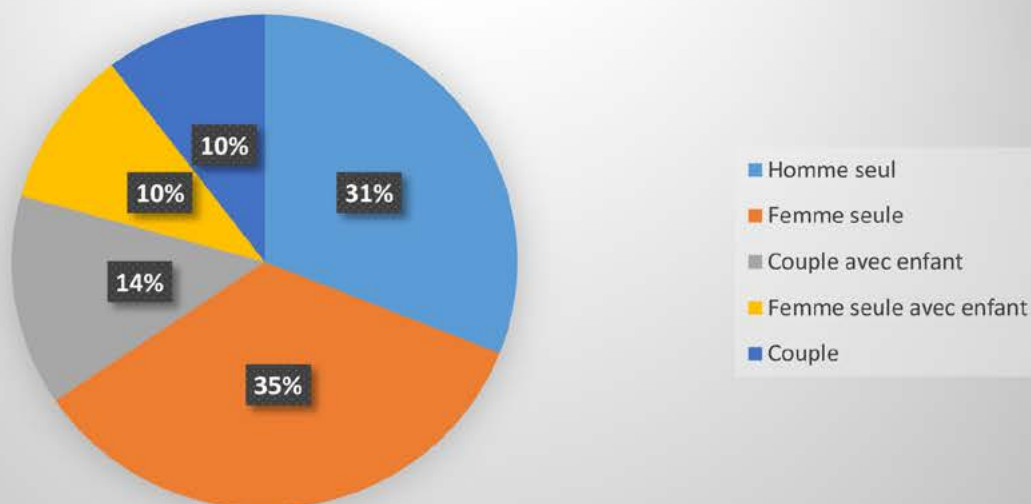
Le service a été saisi pour **18 mesures dans le cadre d'un maintien dans le logement soit 62% des orientations**, principalement pour des impayés locatifs.

Le service est intervenu pour des demandes d'étayage en lien avec l'accès logement pour un nombre de **7 mesures soit 24% des orientations**.



Nous avons été sollicités pour accompagner **4 ménages soit 14% d'orientations** dans un programme de relogement.

Typologie des ménages accompagnés



Nous pouvons constater qu'en majorité les mesures sont prescrites pour des **femmes seules avec 35%** contre 36% d'hommes seuls en 2022. En 2023 ils représentant **31% de part**.

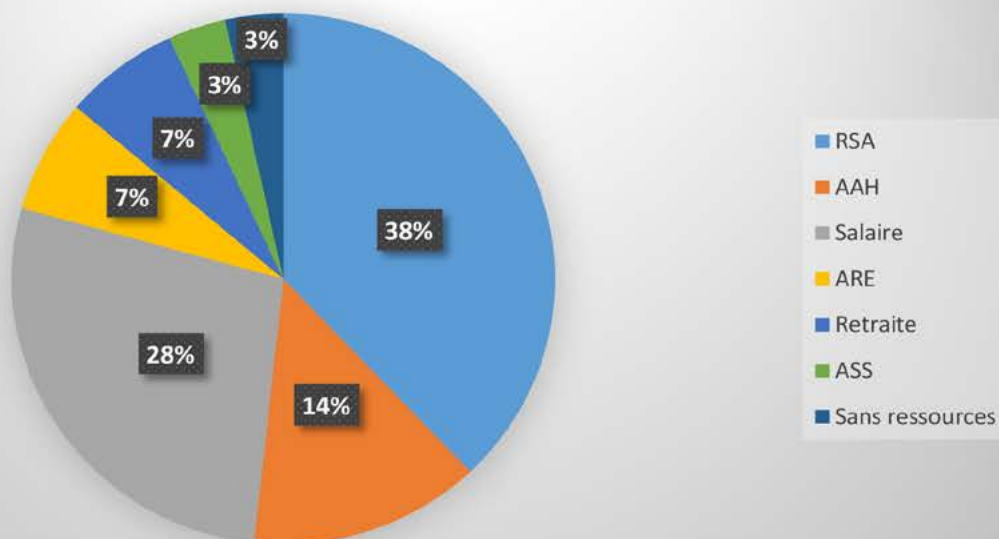
Ensuite, nous retrouvons les **couples avec enfant avec 14% de part** contre 20% en 2022.

Pour finir, les **femmes seules avec enfant** et les **couples sans enfant représentent 10% d'orientations** chacun.

1 personne a eu un parcours carcéral avant la mesure et bénéficiait d'une mesure de protection juridique (curatelle renforcée) pendant l'accompagnement.

1 famille a des difficultés de compréhension du français, ce qui génère un manque de fluidité dans l'accompagnement. De ce fait l'appropriation des conseils, services et consignes est plus compliquée.

Ressources des chefs de famille



Ci-dessus sont présentés les différentes catégories de ressources des chefs de famille à l'entrée du dispositif. Seulement **28%** ont des ressources au-delà des minima sociaux, contre 38% en 2022.

38% des accompagnés perçoivent le Revenu de Solidarité Active (RSA). Contre 33% en 2022. Cela entraîne parfois des difficultés financières, principalement de paiements des factures courantes et de mobilités. Une baisse de moral et de motivation s'observe auprès du public car le quotidien de ces personnes est de plus en plus difficile notamment avec

la baisse du pouvoir d'achat.

Nous faisons appel à différentes associations ou partenaires pour des demandes facilitant le quotidien, les assistantes sociales de secteurs sont sollicitées pour des bons de mobiliers, alimentaires et/ou FSL (Fond Solidarité Logement), mais aussi les Restos du Cœur, Emmaüs ou l'ASEM peuvent intervenir afin de trouver des solutions d'aménagement mais aussi Action Logement ou Habellis avec des aides financières exceptionnelle (tel que l'aide Soli'AL, FSL) suivant leur catégorie socio-professionnelle.

14% perçoivent l'AAH. Contre 8% en 2022.

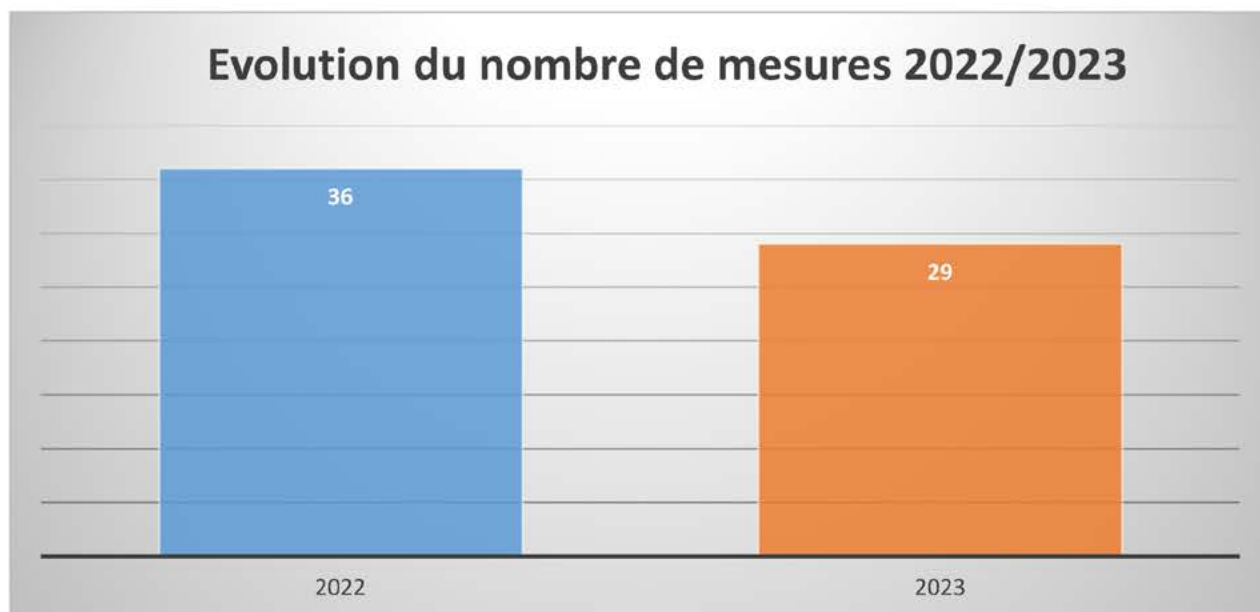
7% perçoivent une pension de retraite. Contre 14% en 2022.

7% son inscrit à Pôle Emploi et perçoivent l'Aide au Retour à l'Emploi (ARE). Contre 6% en 2022.

Et pour terminer **3%** perçoive l'ASS et **3%** son sans ressources.



Le bailleur majoritaire des bénéficiaires est **Habellis avec 65%**. Viens en second **ASSIMMO 58 avec 28%** des orientations. Et les **bailleurs privés** (orientation diagnostic CCAPEX) en troisième avec **7%** des orientations.



Le délai de déclenchement d'une mesure, c'est-à-dire la période entre la réception de la mesure et l'entrée du ménage dans les effectifs, est de **29 jours en moyenne**.

Cela s'explique dans un premier temps sur le fait que les personnes orientées sont difficiles à capter et relativement réticentes aux propositions d'aide. Le territoire est par ailleurs étendu ce qui peut freiner la proximité.



Le graphique ci-dessus nous montre que la majorité des mesures concernent l'accompagnement « **DANS** » le logement avec **79% d'orientations** comme en 2022, contre **21% d'orientations « VERS »** dans la même proportion qu'en 2022.

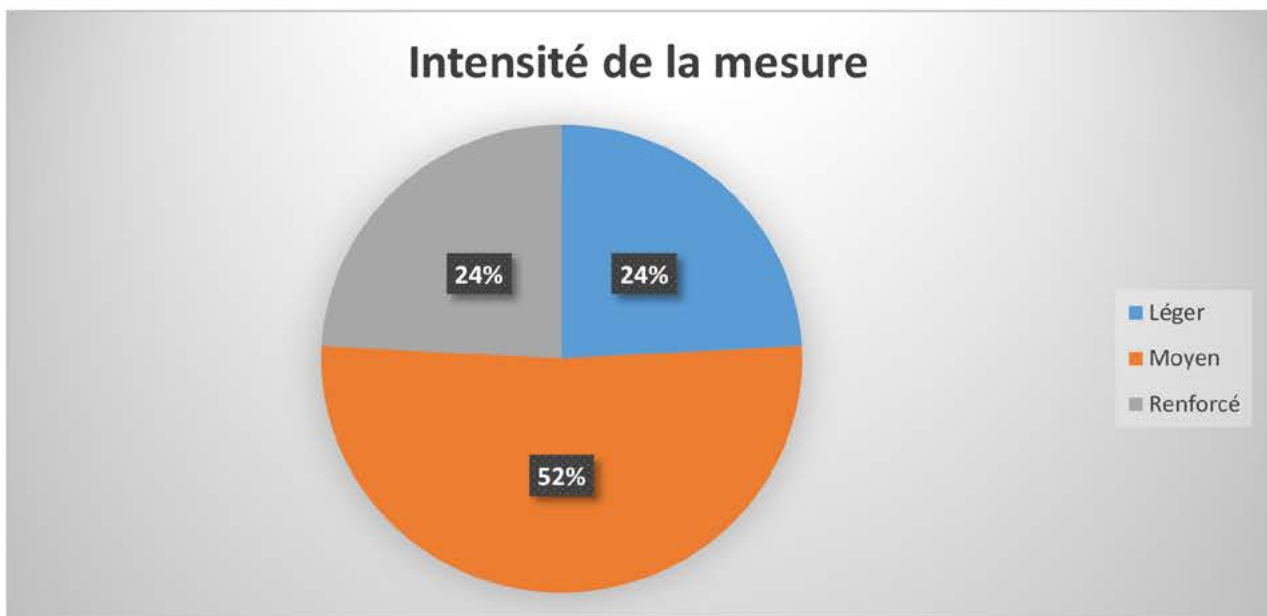
Chaque mesure comporte un degré d'intensité, pour rappel :

Léger (Niveau 1) : correspond à 4H par mois : le ménage adhère facilement au projet de mesure, il nécessite une réassurance et d'être régulièrement guidé dans les démarches à accomplir. Il s'agit de prévenir, d'anticiper et de désamorcer les difficultés.

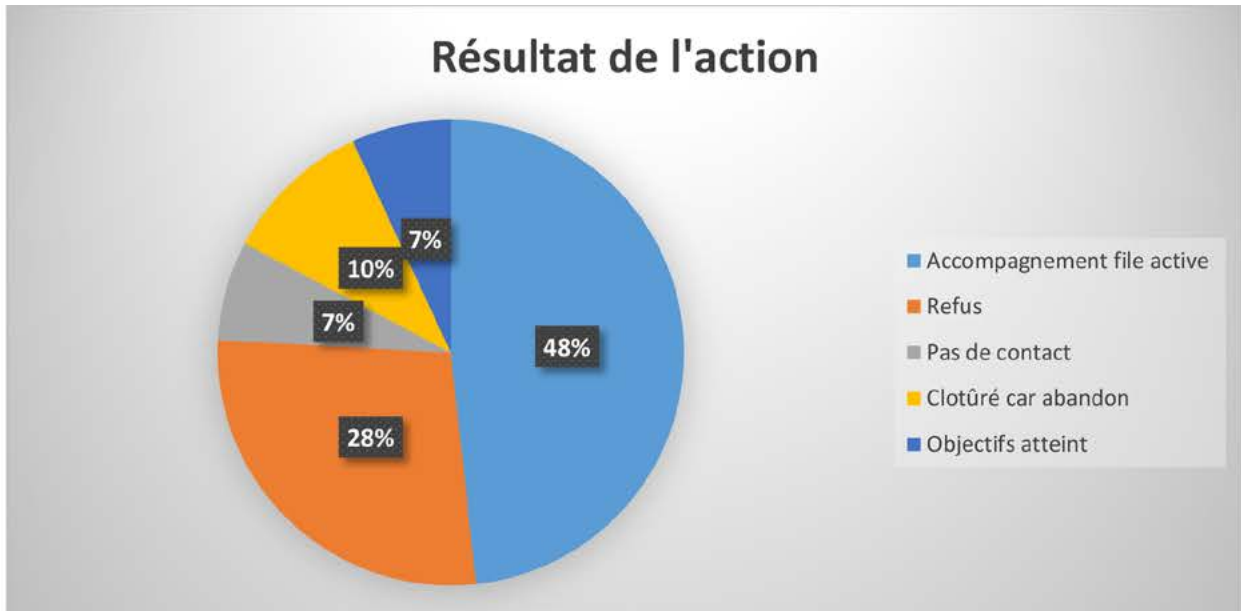
Moyen (Niveau 2) : correspond à 8H par mois : le ménage nécessite un étayage et accompagnement pas à pas dans les actions de son projet.

Renforcé (Niveau 3) : correspond à 16H par mois : le ménage nécessite une présence régulière et importante. Le service accompagne des cumuls de difficultés, mobilise les partenaires et accompagne éventuellement un changement majeur dans le parcours logement (relogement, déménagement, décohabitation...) tout en travaillant sur les freins périphériques (situation familiale complexe, vulnérabilité importante...).

Le camembert ci-dessous nous montre que nous avons en majorité des mesures avec un besoin d'**accompagnement moyen (52%)**.



Résultat de l'action



Les résultats des actions menées montrent que nous arrivons quasi systématiquement à prendre contact avec les personnes orientées vers nos services.

Nous pouvons montrer grâce au graphique ci-dessus que **55% des personnes orientées** acceptent la mesure d'accompagnement. Au 31/12/23, **48% des accompagnements sont en cours**. **7% sont clos avec objectifs atteints**.

File active par mois en 2023



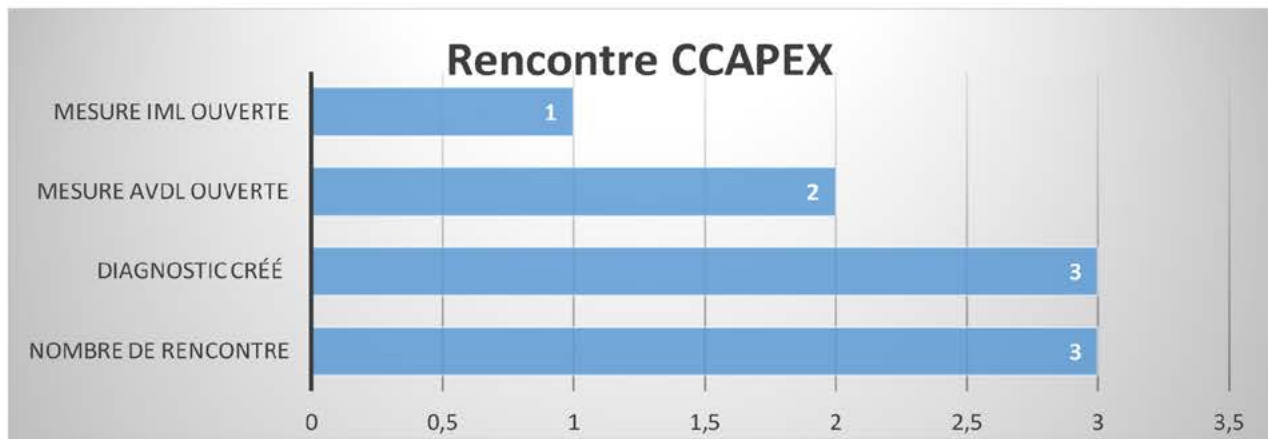
Diagnostic CCAPEX

Dans le but de traiter le plus tôt possible les impayés de loyer avec les familles pour éviter leur expulsion, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a renforcé le rôle des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des EXpulsions (CCAPEX) dont chaque département se voit doté.

Cette instance à l'échelle du département a pour objet de rapprocher l'intervention de tous les acteurs susceptibles de venir en aide au locataire en difficulté. Elle permet un traitement global de l'impayé, de l'apparition de celui-ci jusqu'au stade final du relogement, de l'hébergement ou de l'expulsion.

Suite à ce partenariat la CCAPEX nous envoie une liste recensant les locataires qui ne se sont pas présentés devant cette commission. Nous rendons visite à domicile aux ménages et si le contact se fait, nous effectuons un diagnostic et une

préconisation d'accompagnement en accord avec le ménage.



En 2023, selon les orientations de la CCAPEX, **3 ménages ont pu être rencontrés** suite à la réalisation de diagnostics sociaux ainsi **2 mesures AVDL** ont pu être préconisées en accord avec les ménages et **1 ménage a été orienté sur le dispositif IML**.

Aussi nous avons pu accompagner **1 ménage dans un relogement avec ASSIMMO58**.

Les personnes sont dans des situations avérées de non-recours par non-demande (explicable par du découragement, de l'incapacité de faire, la peur de l'échec et le regard des autres) et non réception (surexposition des difficultés administratives, répétitions d'erreurs, délais de traitement et incompréhension des procédures). Ils sont souvent dans l'abandon. Le manque de confiance envers les institutions est très présent également.

3. Le Service de Suite

Le service de suite est un dispositif incontournable de consolidation de parcours logement. Sa vocation est de soutenir les personnes à l'issue d'un parcours au sein d'une structure d'hébergement d'insertion.

L'accompagnement visant une meilleure appropriation du logement, et une bonne autonomie. Le travail déjà amorcé lors des séjours en structure d'hébergement autour de la capacité à habiter nécessite en effet parfois d'être poursuivi. Après avoir passé plusieurs mois dans ces structures, la sortie peut être source d'inquiétude pour les usagers. En effet, ces derniers y bénéficient d'un accompagnement dense et d'une présence quotidienne des travailleurs sociaux, et certains appréhendent de se retrouver seuls pour la réalisation de leurs démarches.

Afin de limiter le sentiment de rupture que provoque cette transition, des temps d'immersion sont proposés et restent essentiels à la prise de contact et la création du lien de confiance. Ces interventions et connaissances mutuelles permettent **une fluidité et une réactivité** des services quant à l'accès au logement. Enfin, il s'agit d'éviter le sentiment de rupture trop souvent vécu dans le parcours des personnes accompagnées. L'immersion permet une transition rassurante entre la structure d'hébergement et le logement. Si le Service de Suite s'appuie sur les équipes éducatives qui orientent, dans sa pratique quotidienne, le partenariat prend en général une place importante.

En 2023, le service de suite représente :

- 6 nouvelles orientations
- 12 ménages accompagnés soit 14 personnes
- Environ 26 ménages rencontrés lors des immersions
- 83 mois mesures soit un taux d'occupation de 38,5%

En 2023, le service de suite a proposé des temps d'immersion réguliers chez nos partenaires entre janvier et juin.

La Boutique Solidarité de Bourges Imanis le premier vendredi du mois

La Boutique Solidarité de Vierzon Imanis le deuxième vendredi du mois

Le CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) Le Relais les premiers mardis du mois

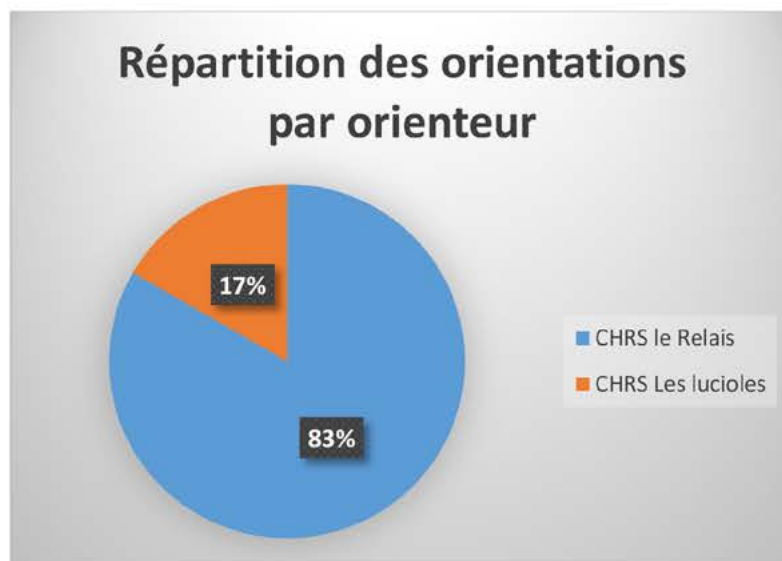
Ces immersions permettent aux usagers de

- ➔ Rencontrer les professionnels du service de suite dans un cadre sécurisant
- ➔ Prendre connaissance du dispositif
- ➔ Créer un lien de confiance avec l'équipe
- ➔ Pouvoir parler de son parcours et de ses projections sur un logement.

Les profils accompagnés en 2023

En 2023, 6 nouveaux ménages ont été orientés sur le service, principalement par le CHRS de notre association. De ce fait, les personnes orientées étaient toutes des personnes isolées.

Les gestionnaires de CHRS expliquent effectuer moins d'orientations du fait de la pénurie de petits logements qui les incite à solliciter des mesures IML associant logement et accompagnement de premier niveau...



L'accompagnement

Nombre de ménages ou personnes suivis en file active par mois en Service de Suite

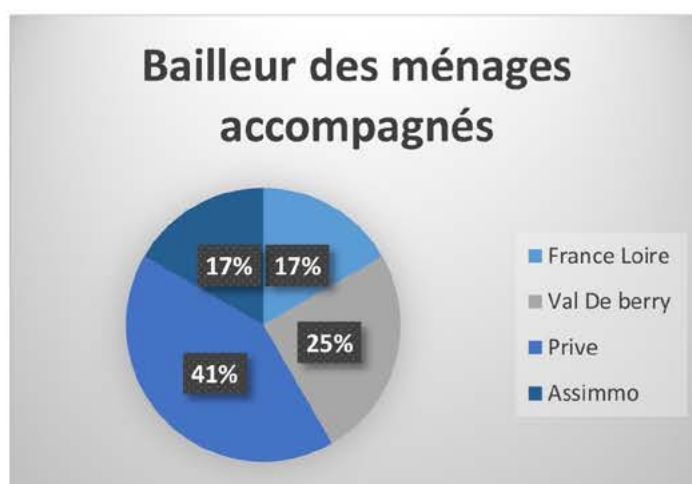


La moyenne de durée d'accompagnement, pour les accompagnements clos au 31 décembre est de **10 mois**.

La diminution des orientations a engagé le service à réfléchir sur une forme complémentaire aux temps d'immersion. En collaboration avec les différentes structures d'hébergement, des temps de rencontre avec les sortants de CHRS, plus collectifs et autour d'activités pédagogiques (jeu de société « Kijoulou », quizz sur les logements etc.) ont été mis en place. Cela permet aux personnes de repérer le service échangeant autour du sujet du logement, dans un climat décontracté.

Ce format a pour but de faciliter la parole et le questionnement sur ces sujets, sans que les personnes aient à parler de leur situation personnelle, ce qui pouvait parfois être un frein à l'adhésion. Les usagers présents lors des échanges sont demandeurs de plus de moments et de mise en situation concrètes d'accès au logement.

Les logements



La répartition des bailleurs pour les ménages accompagnés par le service de suite reste équilibrée. Nous notons que les bailleurs privés hors AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) ont augmenté durant la dernière année. La recherche de logement étant de plus en plus complexe, les partenaires et les usagers sont amenés à effectuer encore davantage des recherches sur les sites d'annonces de particuliers.

4. Le dispositif d'Accompagnement Renforcé des Ménages du Parc Public

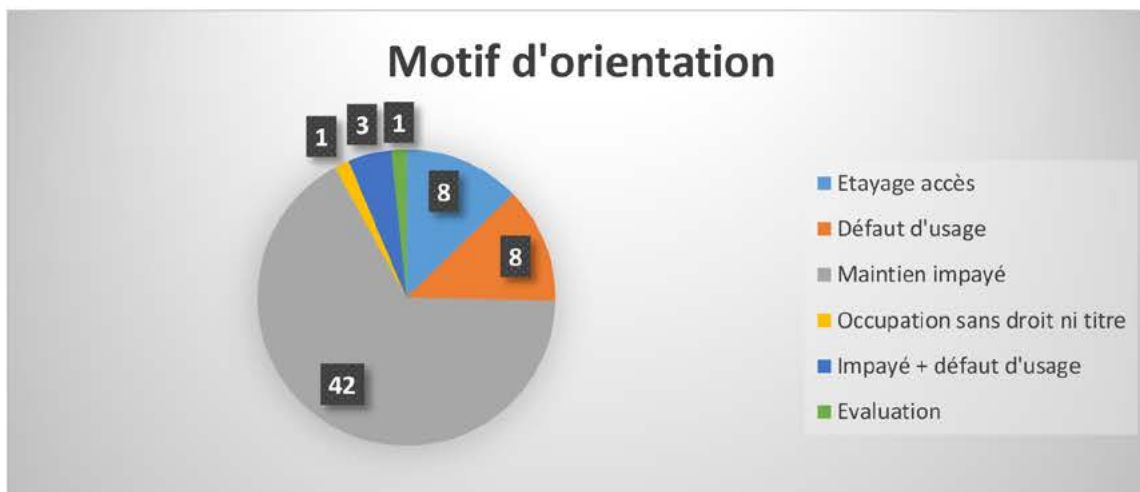
Etat des saisines au 31/12/2023

Au cours de l'année 2023, le service a reçu 63 saisines des bailleurs sociaux soit 28 saisines de moins que l'année passée.

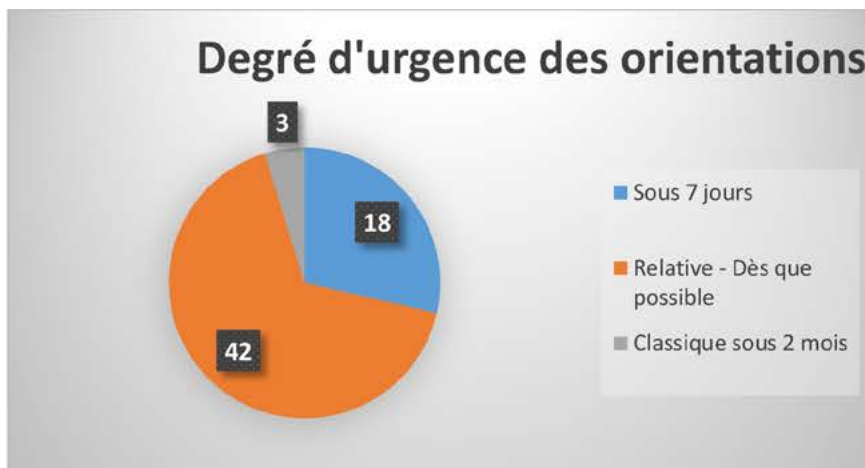


Motif d'Orientation

Cette année encore, les orientations pour motif « maintien impayé » restent majoritaires pour 67%. Les ménages soutenus par le dispositif rencontrent des difficultés liées à une dette locative, cette problématique reste la première cause des orientations. Cependant nous notons l'apparition d'orientation avec une double problématique. Certains ménages sont orientés pour « maintien impayé et défaut d'usage », cela représente 5 %. Les orientations pour motif « étayage accès » et « défaut d'usage » arrivent ensuite sur un nombre égal à 13%.



Degré d'urgence



Le service note cette année une augmentation du nombre d'orientations à traiter en « urgence relative – dès que possible ». A titre indicatif, sur l'année 2022 les demandes étaient majoritairement à traiter sous 7 jours. Pour les orientations traitées ou en cours de traitement au 31/12/2023, la moyenne pour établir le premier contact est de 18 jours. Certains contacts sont établis le jour même, d'autres pouvant demander jusqu'à 59 jours pour les situations plus complexes.

Même si l'indicateur de degré d'urgence permet au service d'établir des priorités, chaque saisine est prise en compte avec la même réactivité et persévérance. L'objectif reste la prise de contact direct et rapide. La première prise de contact entre le service et le ménage peut se faire de différentes manières en priorisant d'avantage les passages réguliers au domicile. Afin de faciliter l'échange, lorsque les visites n'aboutissent pas, le service tente une prise de contact par téléphone ou par mail.

Le service observe une plus grande difficulté à pouvoir entrer dans les immeubles. Celle-ci s'explique par le fait que le système d'interphone relié aux téléphones reste un frein pour pouvoir communiquer avec les locataires. De plus, par sécurité, de nombreuses personnes refusent d'ouvrir sans connaître l'identité de la personne qui sollicite un appel.

Le rythme de réception des saisines reste un facteur important à prendre en compte dans la réactivité du service. Cette année le flux d'orientation est resté constant avec deux mois plus importants en avril et octobre.

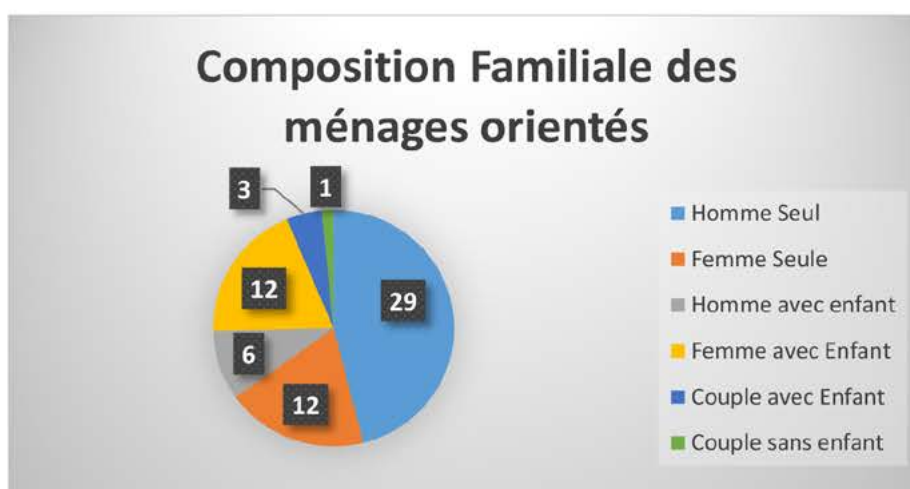


Situation Géographique des orientations.

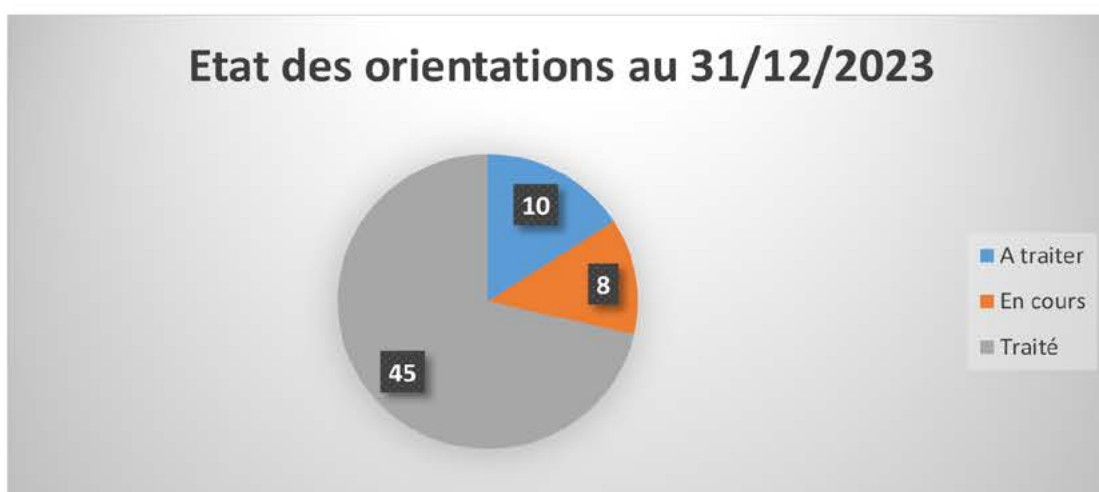
Comme chaque année le service est sollicité pour intervenir à l'échelle du département. 66 % des orientations sont pour des locataires qui résident à Bourges. Il est observé que les bailleurs orientent principalement des hommes isolés.

Bourges	42
Vierzon	1
Saint-Doulchard	3

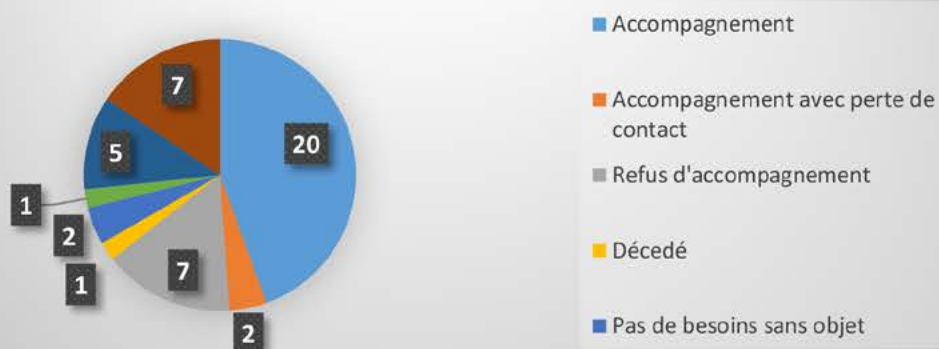
Saint Florent Sur Cher	2
Sancerre	1
Grossouvre	1
Saligny le Vif	1
Avord	2
Morogues	1
Aubigny sur Nère	1
ASNIERE	1
Sancergues	1
Sergy	1
Saint Amand Montrond	4
Vallenay	1
Total	63



Au 31 décembre, sur les 63 saisines reçues, 71% d'entre elles sont traitées, 16% sont à traiter et 13% sont en cours. Sur ses orientations le service n'a pas réussi à entrer en contact avec seulement 8 d'entre elles et 20 nouveaux accompagnements ont été mis en place.

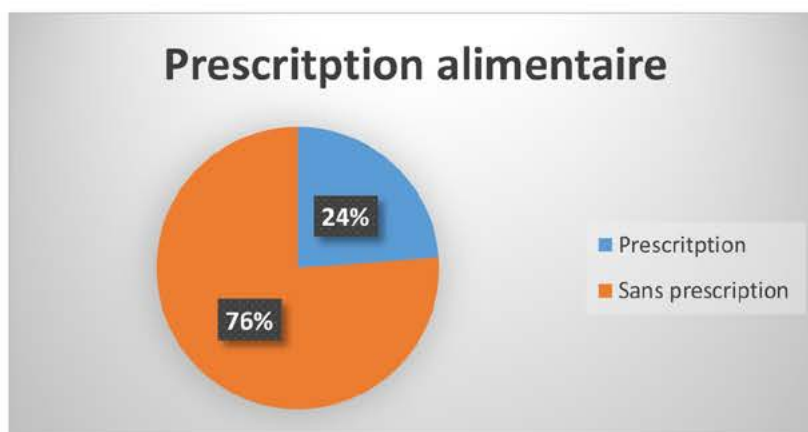


Resultat de l'action pour les Orientations Traitées



Accompagnement	20
Accompagnement avec perte de contact	2
Refus d'accompagnement	7
Décédé	1
Absence d'adhésion	2
Déjà suivi	1
A quitté le logement	5
Pas de contact	7
Total	45

En 2023, le service a fait des prescriptions alimentaires pour 15 ménages orientés soit pour 24%.



Etat des situations accompagnées en 2023.

Au 31 décembre 2023, sur les 63 saisines reçues, 20 orientations ont débouché sur de nouveaux accompagnements. Entre le 1^{er} Janvier et le 31 Décembre le service a accompagné 47 ménages différents.

Au cours de l'année le service a clôturé 27 accompagnements. La moyenne d'accompagnement reste de 8 mois pour les accompagnements clos.

Composition familiale des ménages accompagnés



Certains des accompagnements clôturés en 2023 avaient débuté en 2021 ou 2022. Effectivement même si la moyenne d'accompagnement est de 8 mois, il arrive que certains accompagnements durent. Les difficultés rencontrées par les ménages accompagnés sont parfois multiples. Il est souvent nécessaire que le service travaille sur de nombreux aspects en parallèle du maintien dans le logement. 51% des personnes accompagnées présentent un cumul de problématiques. Celle-ci ralentissent considérablement le rétablissement de la situation et la priorisation des actions.

Caractéristiques du public



Les exemples ci-dessous situent le degré de complexité de certaines situations qui nécessitent une approche très personnalisée basée sur un lien de confiance fort.

Cet homme isolé présente un défaut d'usage conséquent observé par le bailleur suite à un dégât des eaux. Le logement est inaccessible au vu de l'encombrement, des problèmes techniques et du refus du locataire d'ouvrir la porte. L'eau est coupée dans le logement pour limiter la fuite, le gaz est coupé suite à un impayé et les sanitaires sont hors d'usage. Avant de pouvoir accéder au logement, le service a dû créer une relation de confiance sur une période de 4 mois. Nous avons soutenu le locataire sur plusieurs journées de tri, d'évacuation et de nettoyage. Il aura fallu une période de 5 mois pour rendre le logement accessible et propre. Le service a centralisé et coordonné les différentes actions sur ce logement (prise et présence aux rendez-vous des entreprises). Par la suite le service a soutenu le locataire à la remise en marche de l'ensemble des droits mais aussi un accompagnement sur le soin. M. a pu bénéficier d'une cure. Depuis 18 mois, M. est toujours dans nos effectifs afin de soutenir le paiement régulier et l'entretien du logement.

Cet homme isolé présente des difficultés de compréhension, une addiction et une fragilité psychique. Le locataire orienté suite à une dette locative conséquente avec une procédure d'expulsion avancée. Le service a soutenu ce locataire pendant 17 mois sur le dispositif. Les difficultés de compréhension ont pu être un frein à notre accompagnement mais nous avons réussi à établir un paiement régulier des charges courantes, le rétablissement de la situation administrative et un état des lieux de l'ensemble des dettes avant de pouvoir l'orienter vers le dispositif Action Logement afin d'obtenir une aide financière qui a soldé la dette du locataire. M. a intégré ensuite un autre dispositif d'accompagnement pendant plusieurs mois.

Pour cette locataire, le bailleur avait fait une première orientation sans contact établi pour un défaut d'usage. La locataire est en accord avec notre intervention à la suite d'une hospitalisation en psychiatrie. En plus des fragilités psychiques Mme présente des difficultés de gestion de son budget. Les passages des infirmiers à domicile ne peuvent plus se faire compte tenu de l'état du logement, Aussi Mme n'a plus d'eau chaude mais les entreprises ne peuvent intervenir. En plus de l'encombrement, le logement n'est pas entretenu et il y a une présence importante de cafards. Il est impossible pour le service d'aller au bout du désencombrement vu l'ampleur du travail et l'absence de mobilisation de la locataire. Sans le maintien du soin il n'est pas envisageable de travailler avec la locataire. Nous sommes ici sur une situation qui perdure depuis 6 mois sans avancement remarquable. Notre service a réussi à ce jour à désencombrer une partie de la pièce de vie et la cuisine nous commençons juste à avoir accès aux documents administratifs de la locataire.

Situation à la sortie des accompagnements clos



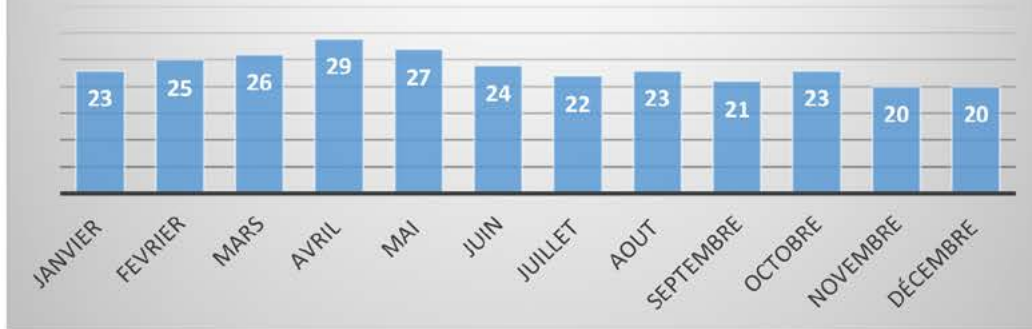
Au moment du bilan de fin d'accompagnement plus de la moitié des ménages soutenu ont repris le paiement ou ont soldé leur dette. Un ménage a restitué son logement au bailleur a été accompagné au préalable à la mise en place d'un plan d'apurement. 7 accompagnements sont clôturés par le service suite à la perte de contact ne permettant plus un travail avec le ménage.

Catégorie socio-professionnelle des ménages accompagnés et clos



Nous pouvons noter que l'équilibre entre les personnes en situation d'emploi et les personnes sans activité est de plus en plus présent.

Nombre de ménage en fil active par mois



5. Accompagnement des salariés en difficultés

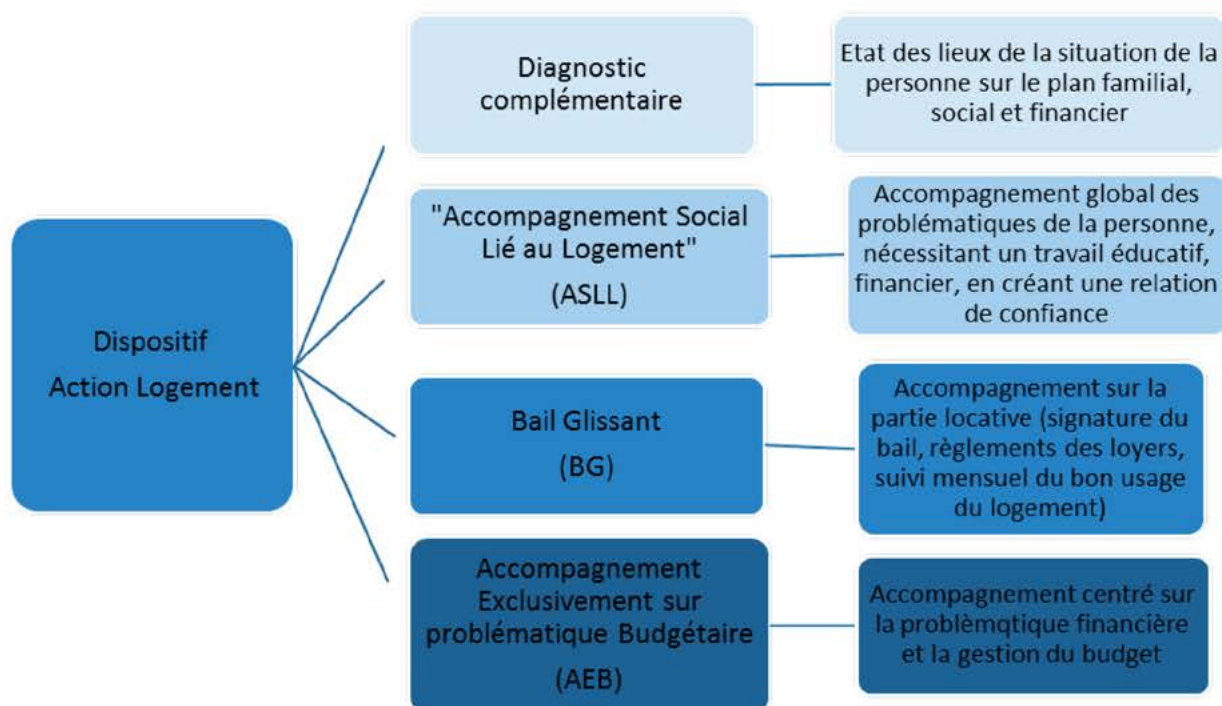
L'**accompagnement des salariés en difficulté** est un dispositif d'accompagnement social lié au logement et d'accompagnement économique et budgétaire. Ce dispositif fait suite à une convention entre le Relais et **Action Logement** afin de permettre, aux salariés en difficultés d'être soutenu dans leurs démarches liées au logement, au budget.

Action Logement nous fait parvenir des mandats indiquant le besoin du ménage ainsi que la durée d'accompagnement. Quatre mesures peuvent être exercées par Le Relais. L'Accompagnement Sociale Lié au Logement ; l'Aide Educative Budgétaire ; le bail glissant et le Diagnostic. Action Logement s'appuie sur l'expertise sociale du Relais afin d'évaluer la pertinence de la mise en place d'une aide financière de leur part.

Les conditions d'éligibilité au service sont :

Être salarié d'une entreprise privée non agricole de 10 salariés et plus, quelle que soit l'ancienneté et la nature du contrat de travail,

Ou demandeur d'emploi de moins de 12 mois et dont le dernier employeur était une entreprise de 10 salariés et plus.

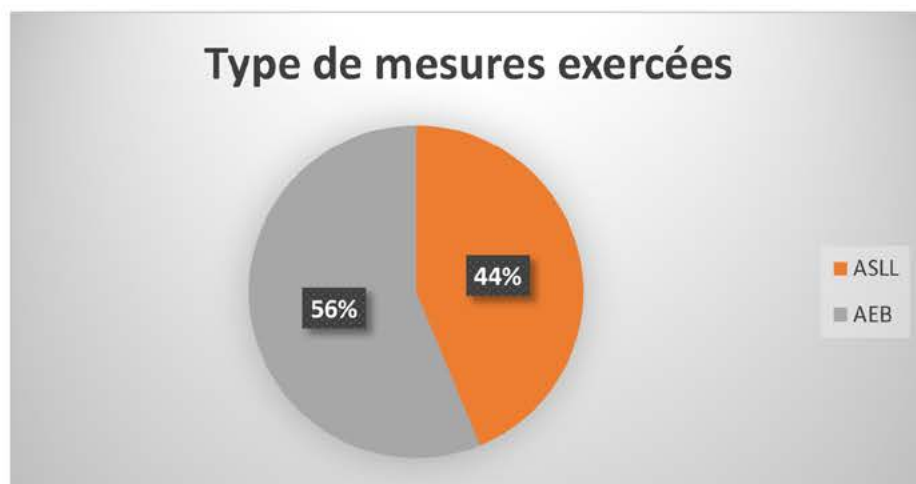


Dans le Cher

Sur l'année 2023, le service a accompagné 20 salariés, contre 14 en 2022 : 4 renouvellements de mandatement de l'année 2022 et 16 nouveaux mandatements sur 2023. Parmi les nouveaux mandatements, 2 d'entre eux sont des renouvellements de mandat à notre demande. Au 31 décembre, aucun mandat n'est en attente et 13 mandats sont arrivés à leur fin.

Toujours sur l'année 2023, deux orientations de type ASLL n'ont pu aboutir, faute d'adhésion sur la proposition d'accompagnement. En effet le service n'a pas réussi à établir de contact avec ses personnes.

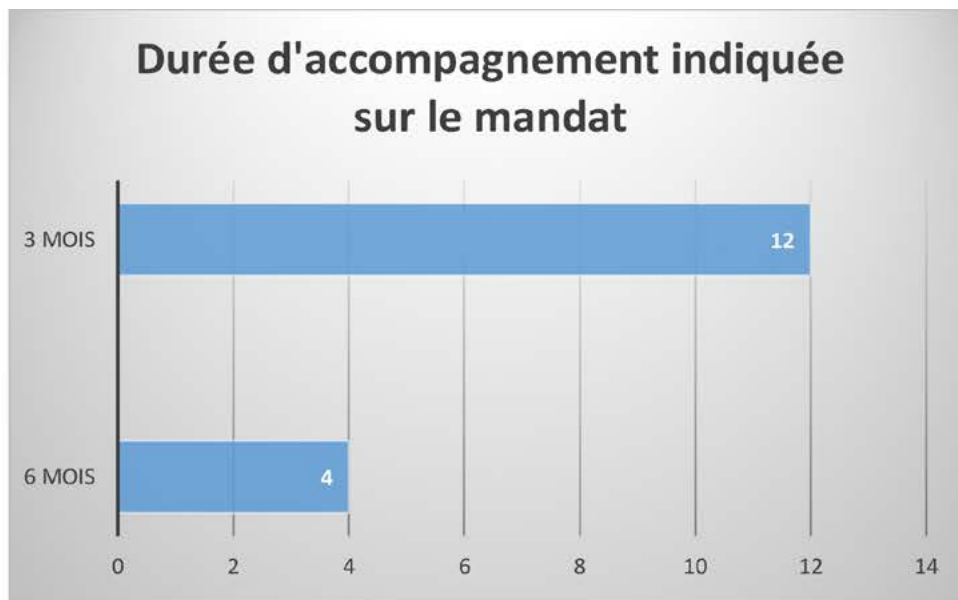
Pour les mandats arrivés durant l'année 2023 :



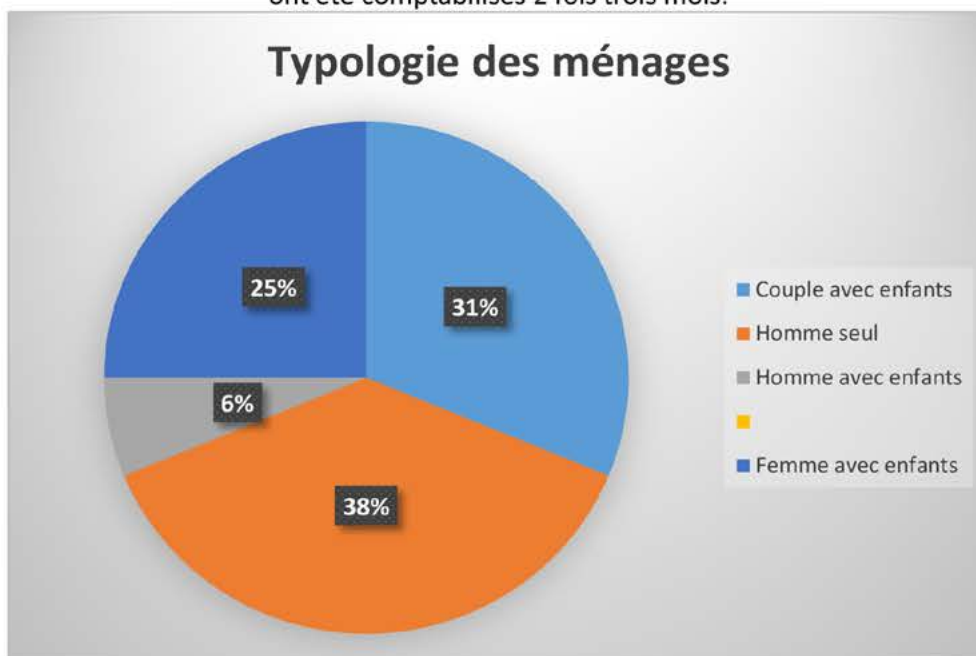
Nous pouvons observer pour l'année 2023 que le taux d'orientation tant sur les mesures ASLL qu'AEB est similaire. En effet 7 mesures ASLL nous ont été faites pour 9 mesures AEB contre 12 mesures ASLL et 4 mesures AEB sur l'année 2022.

Cette année Action Logement n'a pas sollicité le service pour réaliser des diagnostics ou des baux glissants.

A réception de l'ordre de mandatement transmis par Action Logement, l'équipe prend contact avec le ménage concerné sous 7 jours afin de proposer un premier entretien de présentation sous 10 jours. Le délai de prise de contact moyen est de 3,4 jours.

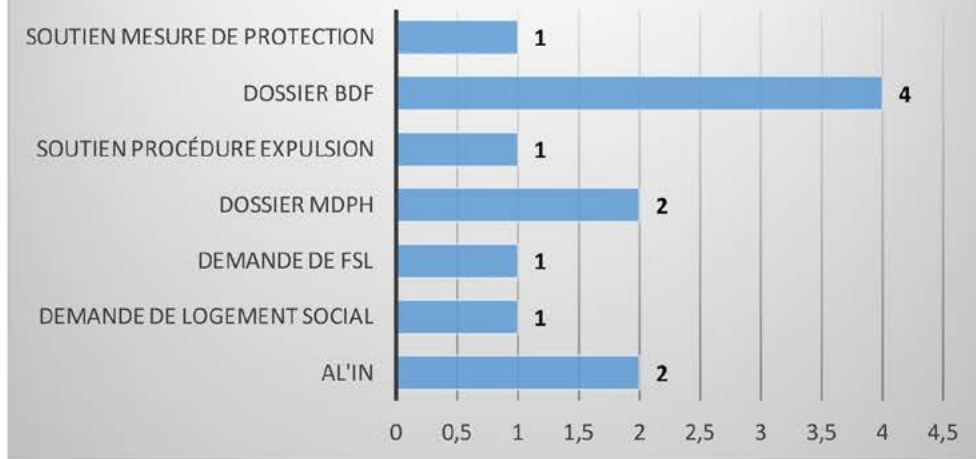


La durée d'accompagnement moyen pour cette année est de **3.75 mois**. Les deux renouvellements de mandatement ont été comptabilisés 2 fois trois mois.



Comme l'année précédente, les couples avec enfants et les hommes seuls sont majoritairement représentés. Aucune femme seule ne nous a été orientée sur l'année 2023.

Démarches effectuées en lien avec les ménages



Les démarches effectuées en lien avec les 20 ménages peuvent être diverses et correspondent à un travail en partenariat important. Ainsi nos missions nous permettent d'être en relation régulière avec des bailleurs sociaux afin d'échanger sur les difficultés rencontrées et d'y trouver ensemble des axes de corrections « plan d'apurement » de dette locative et retrouver une stabilité financière, de permettre aux salariés accompagnés de retrouver des échanges constructifs avec leur bailleur, d'analyser l'origine de la situation...

Le travail auprès de la Banque de France nous permet de construire des demandes de dossiers de surendettement complets et adaptés aux difficultés de chacun. Les liens partenariaux avec les entités publiques telles que la CAF, la MDPH le Conseil Départemental, nous permettent de débloquer parfois des situations administratives complexes qui parfois ont pu mettre les personnes accompagnées en difficulté par l'incompréhension de ce qui leur était demandé...

Aboutissements des accompagnements :

En 2023, 8 ménages ont vu leur situation se stabiliser suite à l'accompagnement. Une des orientations a pu aboutir sur un relogement, ce qui était l'objectif principal du mandat.

Une famille, dont la situation étant encore très fragile à la fin du mandatement, a pu être réorientée vers le dispositif AVDL de l'association, en vue de sécuriser la situation de manière pérenne.

Conclusion :

Il est observé sur ce dispositif **98 % des objectifs atteints**. Cela s'explique par le fait que les demandes d'accompagnement émanent directement des ménages. En effet après avoir fait un premier point de leur situation auprès d'Action Logement, un accompagnement leur est systématiquement proposé. Accompagnement le plus souvent acté lors de la signature du contrat avec Action logement.

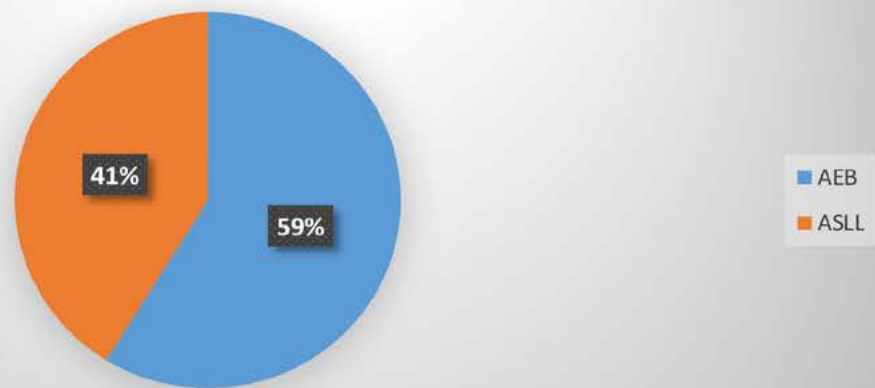
La complémentarité des interventions et la fluidité de la communication entre Action logement et notre service sont des atouts importants dans la réussite de nos missions.

Dans la Nièvre

Nous avons reçu notre premier mandat Action Logement le 06/03/2023.

Sur l'année 2023 le service a reçu **17 mandats** soit 12 mandats supplémentaires par rapport à 2022 : **10 AEB soit 59% d'orientations** et **7 ASLL soit 41% d'orientations**.

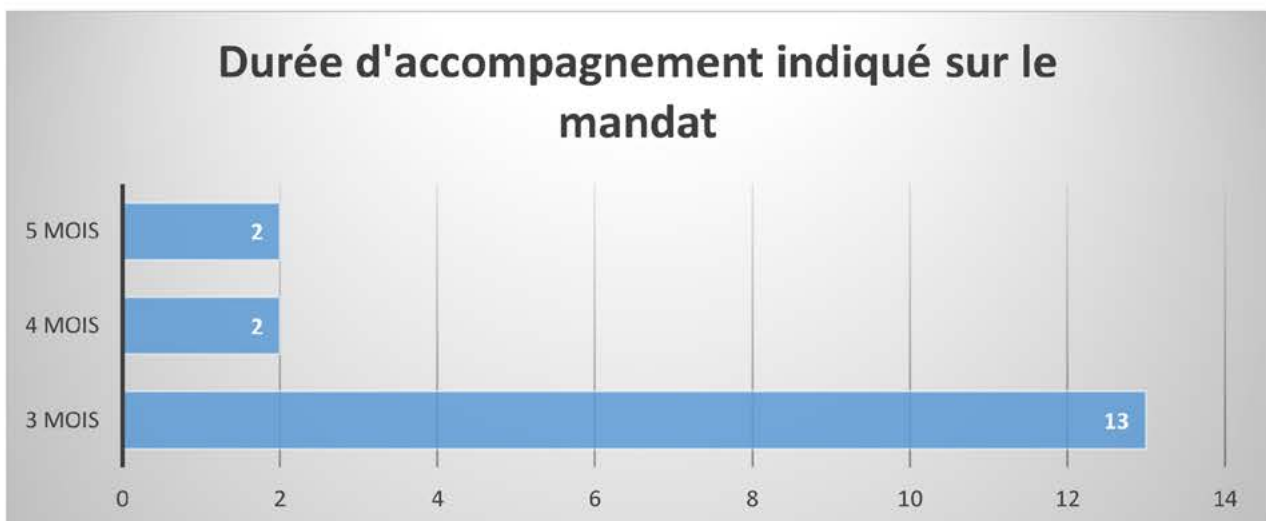
Type de mesures exercées



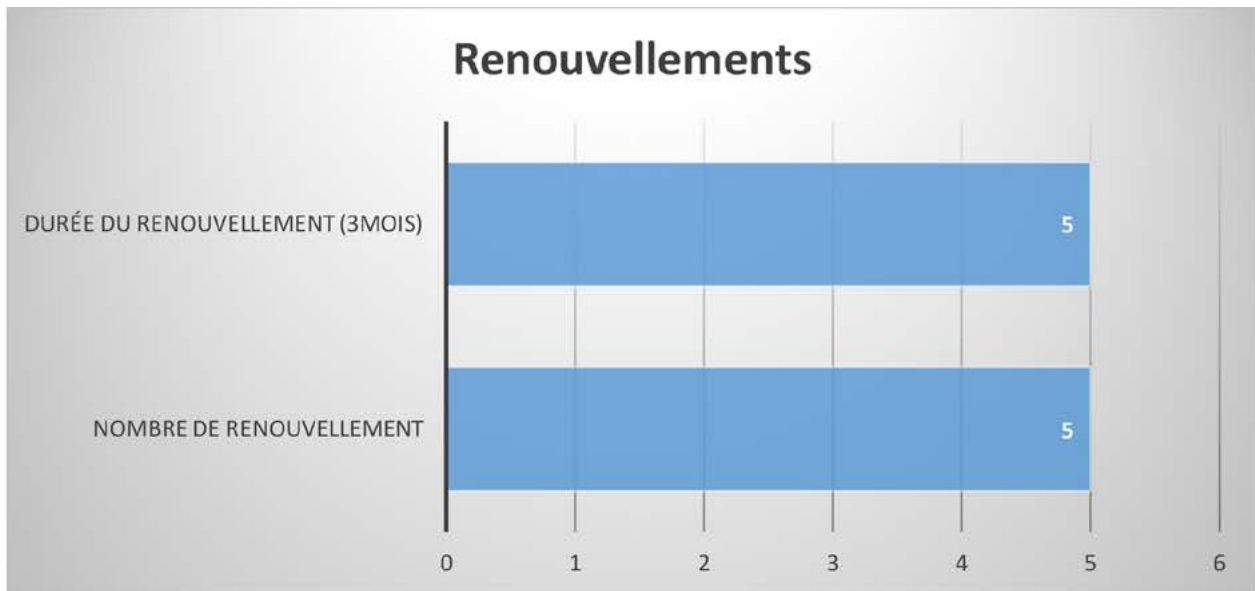
Pour les **17 salariés** accompagnés par le service : **5 mandats** ont été renouvelés à la demande du service et des personnes accompagnées, **1 est resté sans contact**, **8 ont été clôturés**. Ces 8 clôtures de mandats font suite à des fins de mandats (objectifs atteints), ou des fins d'adhésion venant du bénéficiaire, expliquant ne plus souhaiter bénéficier de l'accompagnement proposé en raison d'un changement de situation.

Cette année Action Logement n'a pas sollicité le service pour réaliser des diagnostics complémentaires ou des baux glissants.

Durée d'accompagnement indiqué sur le mandat

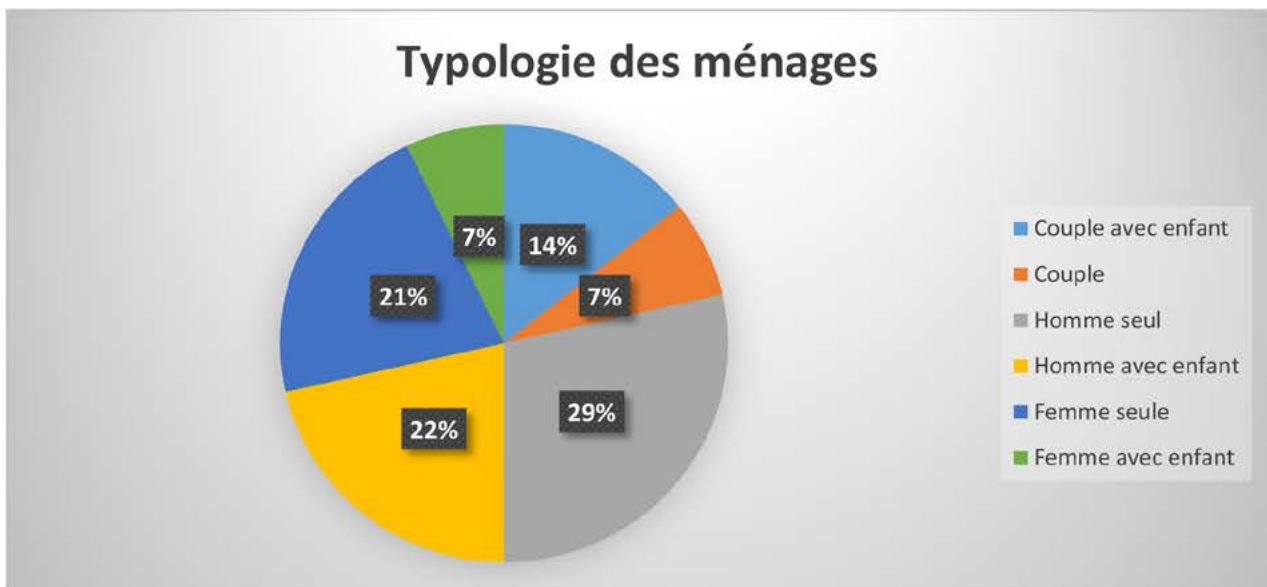


Nous constatons que les orientations ont principalement des **durées de 3 mois avec 13 mandats reçus**. **2 orientations ont une durée de 4 mois** et **2 orientations ont une durée de 5 mois**.



Nous constatons que nous avons effectué **5 demandes de renouvellement** venant de nos services et en accord avec le ménage.

Ces renouvellements ont chacun **une durée de 3 mois**.



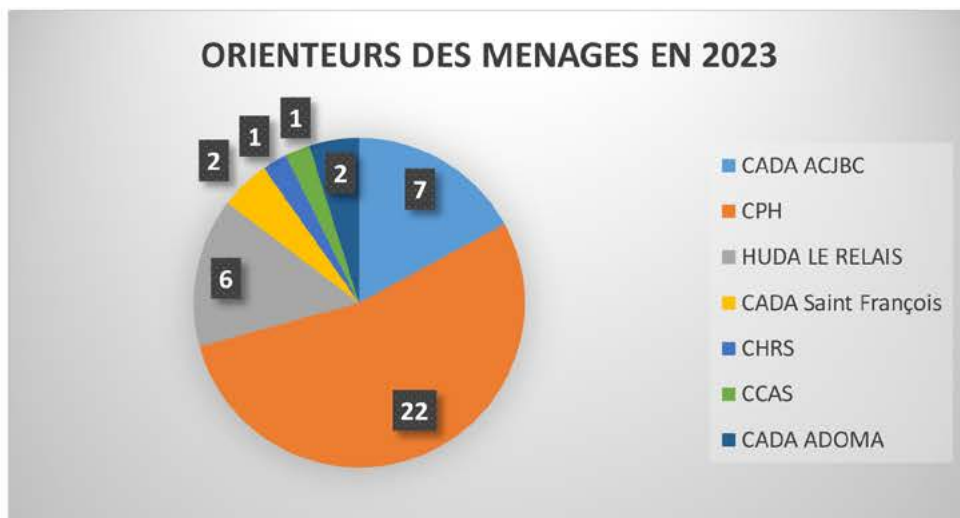
6. L'intégration vers l'emploi et dans le logement : la mobilité locale

Le dispositif « Intégration logement et emploi » a pour objectif de permettre aux personnes récemment statuéées et manquant encore d'autonomie, d'être accompagnées dans l'accès au logement et vers l'emploi.

L'enjeu est **de permettre aux personnes accédant à leur premier logement d'identifier les professionnels et lieux ressources, avec pour objectif d'acquérir des compétences administratives et de gestion de base, et de bénéficier également d'un soutien vers l'emploi ou la formation.**

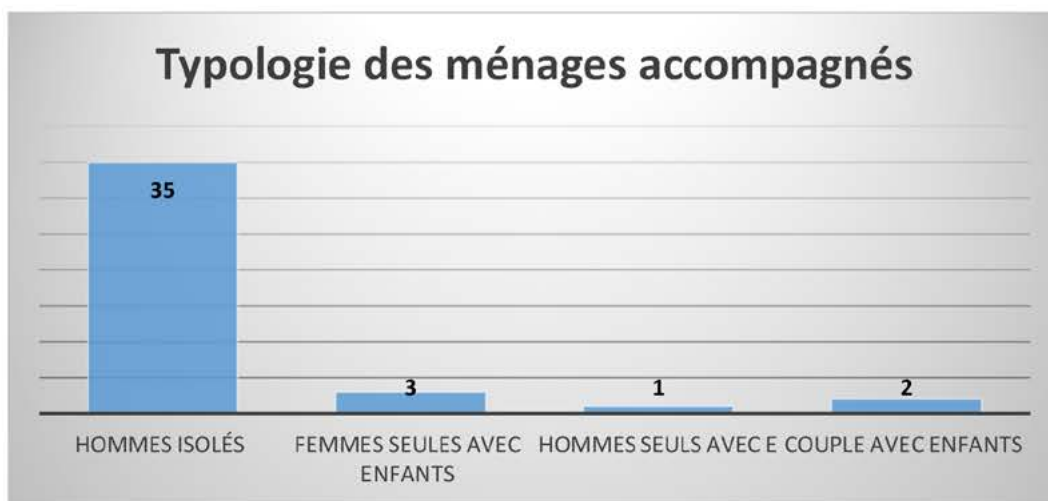
Les personnes orientées sont sortantes de CADA, HUDA, PRADHA et CPH. L'orientation est rédigée par les travailleurs sociaux de l'établissement orienteur. Celle-ci est étudiée, puis fait ensuite l'objet d'une rencontre avec la personne orientée. La demande d'orientation est présentée en réunion d'équipe, ainsi à l'issue de celle-ci, il sera décidé de la possibilité de prise en charge ou d'une autre proposition d'orientation motivée. Si acceptation, une prise en charge de 6 mois renouvelable est proposée. L'accompagnement est possible sur tout le département.

La prise en charge fait l'objet d'un contrat sous forme de « PAP » Projet d'Accompagnement personnalisé qui reprendra les axes à travailler avec la personne. Un **accompagnement global** est proposé afin de prêter attention à tous les aspects de la vie du ménage.



Les personnes bénéficiaires

En 2023, les hommes isolés sans enfants restent très majoritaires et le nombre de couples avec enfants reste stable. Le taux de femmes seules avec enfants reste très bas sur l'année 2023. Quant à l'accueil d'homme seul avec enfant une seule orientation nous est parvenue sur cette même année.



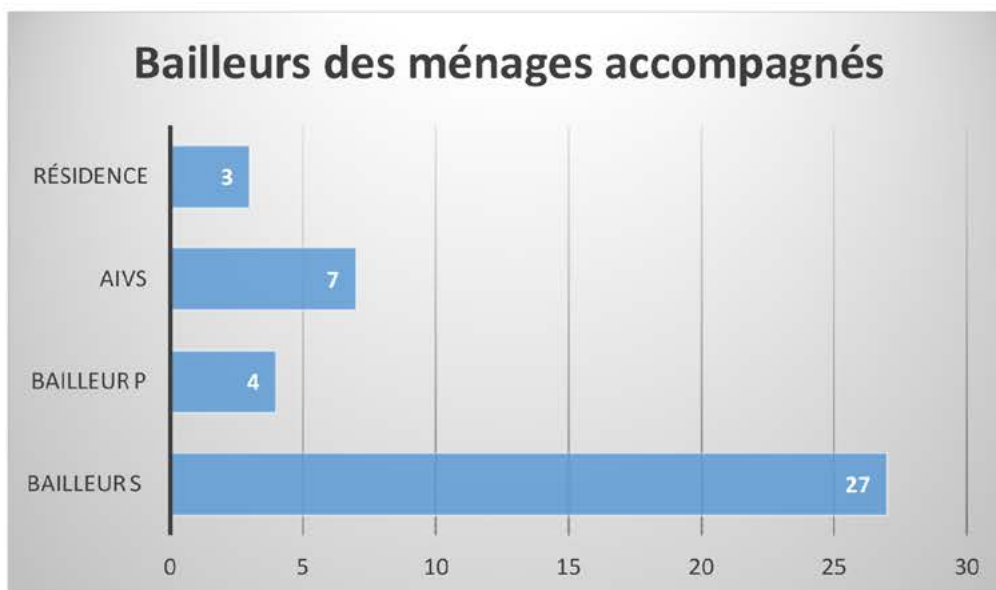
L'accès au logement

L'accompagnement peut être mis en place pour des ménages accédant aux logements sociaux, au parc privé ou privé vers l'AIVS. (Agence Immobilière à vocation Sociale).

- 27 ménages ont accédé au parc public
- 4 ménages ont accédé au parc privé
- 7 ménages ont accédé au parc

41 ménages accompagnés en 2023

- privé par AIVS
- 3 ménages ont accédé à une résidence sociale
- 32 ménages sont toujours en cours d'accompagnement au 31/12/23



La majorité des logements sont dans le parc public. Cela a été facilité par la mise en place du système de cohabitation travaillé en partenariat avec les France Loire et Assimmo18.

- 14 personnes en colocation
- 24 ménages en logement seul
- 3 ménages en résidence sociale
- 9 glissements en colocation

Ceci s'explique par le fait qu'il y ait une pénurie de petits logements sur la ville de Bourges. L'accompagnement d'une cohabitation peut être significativement différente de l'accompagnement d'une personne seule sur un petit logement.

En effet, la cohabitation peut générer plusieurs difficultés dans l'accompagnement du quotidien : Paiement des énergies à diviser sur le nombre de locataires, pouvant occasionner des désaccords entre les personnes, participation de tous dans l'entretien du logement, respect de la vie en collectivité...

Néanmoins, la cohabitation/colocation permet à des personnes qui ne sont pas réellement autonomes ou rassurées, de bénéficier de la solidarité de leurs compatriotes. La limite de cette forme d'habitat est que les personnes parlent quotidiennement dans leur langue natale.

- 41 ménages orienté en 2023 (47 personnes)
- 08 orientations non aboutis car changement d'orientation de projet de vie ou projet professionnel
- 09 sorties du dispositif d'accompagnement en 2023
- 06 maintien dans le même logement
- 1 déménagement dans le département
- 2 déménagements hors département

Durée moyenne d'accompagnement : 15 mois

La durée d'accompagnement est restée stable par rapport à celle de l'année précédente. En effet, celle-ci n'a

augmenté que d'un mois comparé à l'année 2022. Les 15 mois d'accompagnement s'expliquent par le fait, que les ménages qui arrivent sur le dispositif Intégration logement, comparés aux années précédentes n'ont pour la plupart pas encore débuté les cours obligatoires dispensés par l'OFII. Les ménages n'ont donc très souvent aucune notion de Français, ce qui a pour conséquence une non-maitrise des démarches administratives, une non-compréhension, des courriers à traiter, des ressources à mobiliser.

Pour ceux qui ont pu bénéficier des cours de Français en amont, les délais d'attente pour obtenir le titre de séjour est de plus en plus long. Une moyenne de **22 mois est observée afin d'obtenir le premier titre de séjour**. Sans ce documents certains ménages se voient freinés dans leur insertion vers l'emploi. En effet sans l'obtention du titre de séjour, les ménages n'ont pas accès aux auto-écoles pour l'obtention du permis de conduire, et cette difficulté à la mobilité est fréquemment un frein à l'embauche.

L'accès à l'emploi et la formation

L'insertion professionnelle constitue un facteur déterminant dans l'intégration et l'autonomie. La maîtrise du français reste fondamentale dans le cadre de cette orientation et constitue un préalable auquel l'équipe est attentive. Un lien avec les structures d'apprentissage de la langue est fait afin d'évaluer et de répondre à des besoins particuliers.

L'équipe accompagne la question de la formation et l'emploi en travaillant en partenariat étroit avec le dispositif PACE BPI (Parcours d'actions coordonnées vers l'emploi) de l'Association le Relais. Des points réguliers avec l'équipe PACE BPI sont effectués sur les différents accompagnements, afin qu'aucune démarches administratives (Récépissé, CIR a jour, Cours d'OFII terminés, droits ouverture santé), ne soient un frein pour accéder à la formation ou l'emploi.



La baisse de fréquentation sur le domaine de l'emploi s'explique par le fait que les ménages ne bénéficient le plus souvent pas du titre de séjour, mais d'attestation de prolongation d'instruction (API) et de récépissés.

Par contre l'accès au CDDI s'est de nouveau ouvert aux ménages, les API étant souvent validés sur des périodes de 6 mois, cela a permis aux ACI de pouvoir de nouveaux accueillir sur les chantiers d'insertion un plus large public.

L'accès aux cours de Français

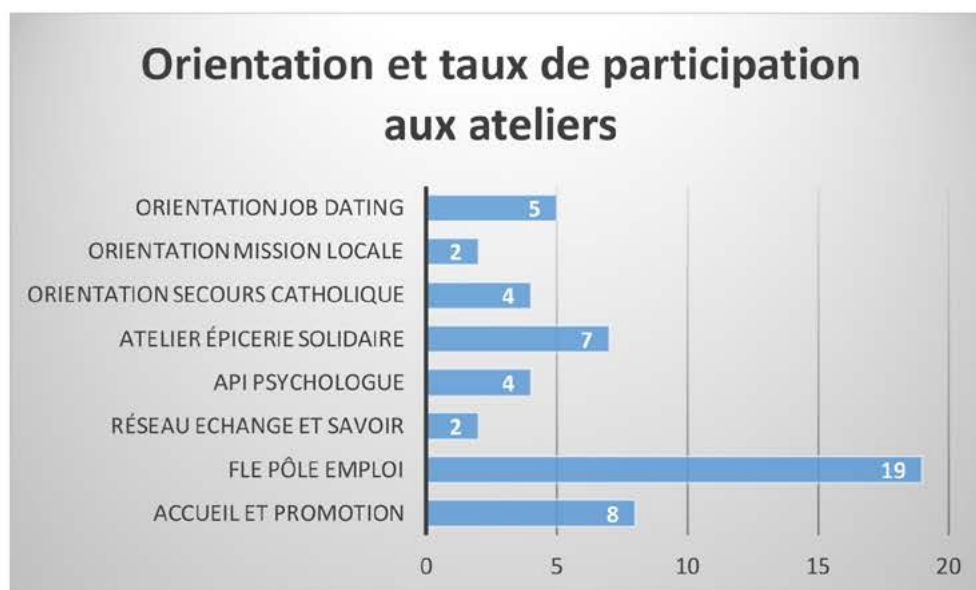
Nous avons pu observer sur l'année 2023, qu'en moyenne, les délais d'attente étaient de 8 à 10 mois avant de recevoir la convocation aux tests et permettant l'accès aux cours de Français.

Dans l'attente de pouvoir avoir accès au cours de l'OFII, certains ménages s'investissent sur des cours d'Alphabétisation ou de FLE FLI RAN sur les diverses associations. Ainsi ils peuvent commencer à appréhender la langue Française et être accompagnés dans les différents apprentissages des démarches administratives.

Le taux de participation aux formations professionnelles qualifiantes est stable à celui de l'année 2022.



Activités réalisées au sein de l'Association et orientations vers partenaires



Dans le cadre de sorties extérieures, nous avons pu cette année participer à une sortie Match de Basket, afin d'aller soutenir l'équipe féminine du Tango Bourges Basket. Sortie très appréciée par les ménages qui ont pu en bénéficier. Le réveillon de Noël a également été un moment de partage apprécié de tous. La convivialité autour de ces rassemblements permet à des ménages primo arrivants de créer des liens et de s'intégrer aux communautés existantes sur la ville.

Les rencontres au domicile des ménages nous permettent de les soutenir et les accompagner sur différents champs : en effet pour certains ménages intégrer un logement n'est pas si simple, les obligations mensuelles tels que le règlement des charges courantes, le renouvellement annuel de l'assurance habitation, la régulation de charge sur les loyers ne sont pas pour la plupart du temps acquis par les ménages que nous accompagnons. La gestion sur la consommation d'eau et des énergies sont des points travaillés de manière récurrentes avec les ménages au sein de

leur domicile. C'est un apprentissage qui prend du temps.

Apprivoiser son lieu de vie, et l'investir n'est pas non plus toujours innée. Accompagner ces ménages c'est aussi se donner pour objectif qu'ils se sentent bien chez eux. Pour ce faire, vivre dans un lieu propre et rangé demande parfois un accompagnement plus renforcé, nécessitant la mise en place d'outils et d'ateliers dans certains cas directement dans le logement.

Sur l'année 2023, les démarches administratives liées aux réformes via l'ANEF, ont été pour le plus souvent très complexes et par ce fait ont eu un impact « temps » important sur nos autres propositions d'accompagnements. La difficulté à obtenir les documents administratifs en temps et en heure, impacte sur la vie quotidienne des ménages : suspension des ressources, arrêt de formation, arrêt temporaire des contrats de travail. Nombreuses ont été ces situations sur l'année 2023. Les ménages se focalisant entièrement sur ces difficultés étaient automatiquement moins enclins et moins ouverts à d'autres propositions de soutien sur le quotidien.

Pour 2024, le service souhaite élargir les possibilités d'accompagnement à l'insertion culturelle en développant le partenariat.

7. L'accès au logement des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage

Le dispositif d'accès au logement pour les ménages issus de la communauté des Gens du voyage est mis en place afin de soutenir les familles souhaitant se sédentariser. **L'objectif est d'accompagner le passage de la vie en caravane à la vie en logement conventionnel par le biais d'une sous-location avec bail glissant.**

Le dispositif prévoyait initialement l'accompagnement de 2 familles pour l'année 2023

Au fil du temps, le dispositif devient bien identifié par la communauté qui y voit une opportunité d'accéder à un logement dans le parc social.

1 - Situations orientées en 2023

En 2023, le service a reçu 10 orientations de ménages issus de la communauté des gens du voyage afin de procéder à l'évaluation de leur situation. A réception de l'orientation, le service se rend sur le lieu de résidence de la famille afin de les rencontrer. Nous essayons de rencontrer les familles 3 à 5 fois afin de bien identifier leurs souhaits et d'évaluer la viabilité de leur projet de sédentarisation.

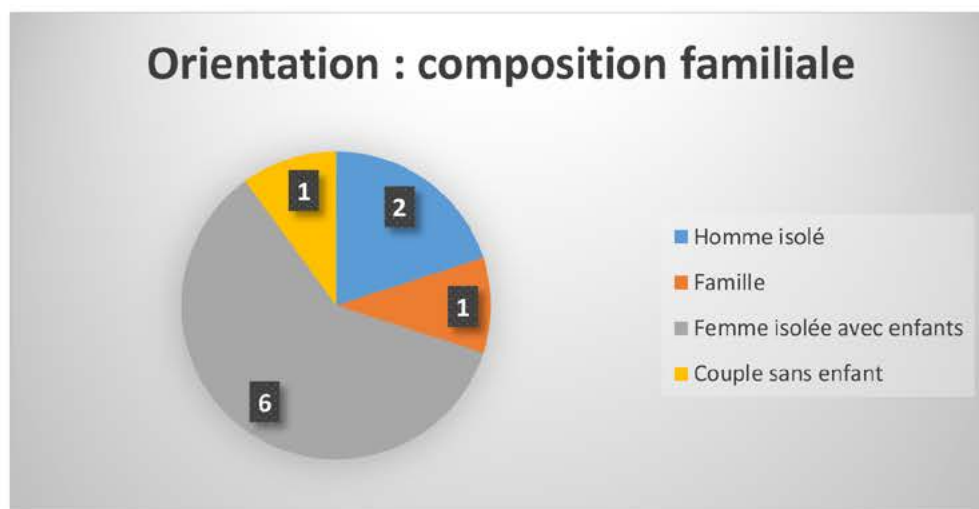
Suite à ces évaluations, les situations sont présentées en commission où sont présent les bailleurs sociaux, le Conseil départemental, la DDETSPP, l'Apleat- Acep, et le Pôle Logement

Les orienteurs



Sur le début d'année 2023, il y a une forte augmentation des ménages ayant saisi directement le service du fait de la plus grande visibilité de notre accompagnement. Le bailleur France Loire nous sollicite également afin d'effectuer des évaluations de situations. Les orientations peuvent aussi parvenir du Département et de l'APLEAT ACEP.

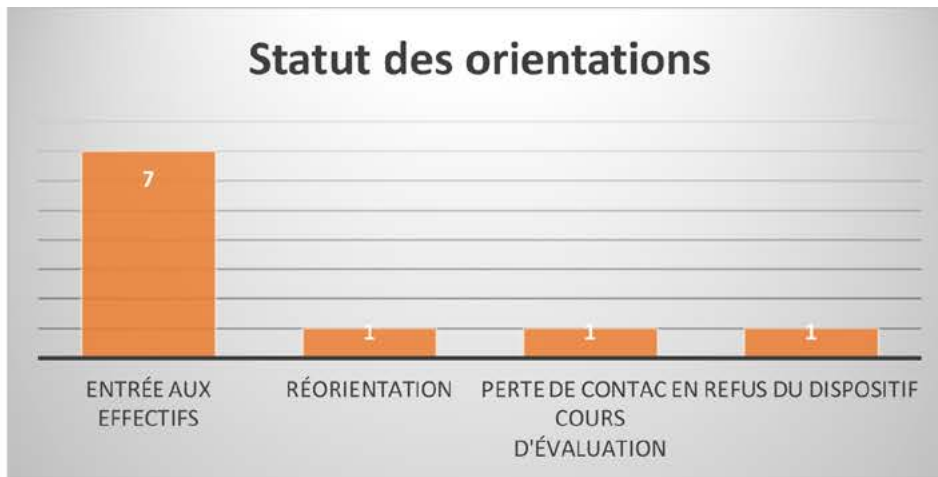
La composition familiale des ménages orientés.



La majorité des ménages orientés sont des femmes seules avec enfants. Une seule famille a été orientée (un couple avec 2 enfants). Deux hommes isolés ont été orientés ainsi qu'un couple de retraités.

Suite aux commissions de l'année 2023 :

- Sept orientations ont abouti sur une entrée dans le dispositif
- Une orientation en cours d'évaluation avec perte de contact
- Une orientation avec refus de la personne d'intégrer le dispositif
- Une orientation réorientée vers le SIAO avec une préconisation CHRS



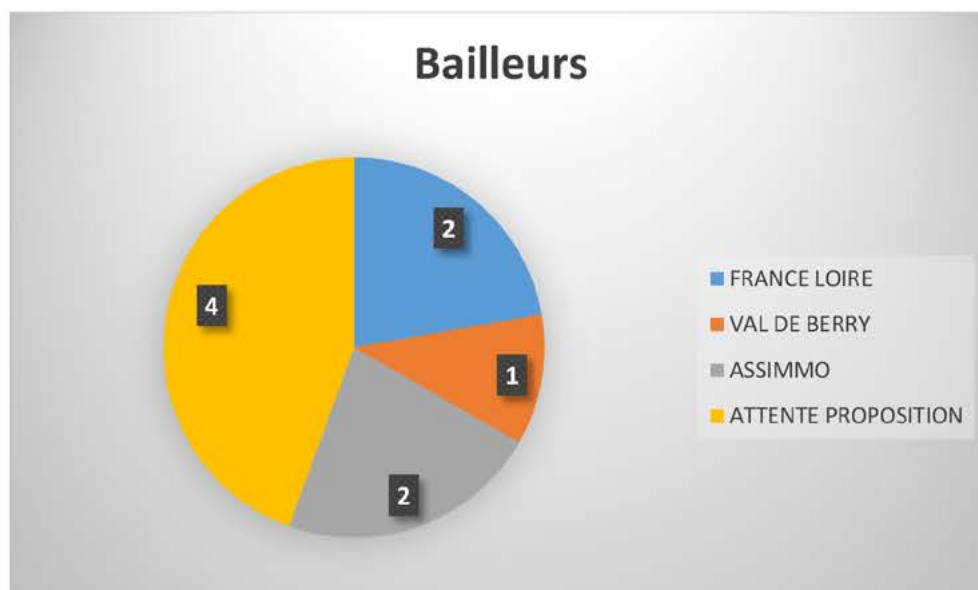
2. Effectifs 2023

Sur l'année 2023, le service a accompagné 12 ménages issus de la communauté des gens du voyage. Au 31 décembre 2023, 9 ménages sont accompagnés par le service sur le dispositif.

Les entrées en logement

Sur les 10 orientations de l'année 2023, 7 ménages sont entrés aux effectifs :

- 4 ménages ont pu accéder à un logement
- 3 ménages sont en attente de proposition (3 orientations de 2023)



En 2023, deux ménages se sont vu attribuer un logement par le bailleur France Loire sur la commune de Sancoins et sur la commune de Baugy. ASSIMMO a attribué deux logements sur la commune de Lazenay et sur la commune de Graçay. Val de Berry a attribué un logement par le biais du DALO sur la commune de Bourges.

Le travail d'accompagnement social pendant 1 an

Le service accompagne actuellement **9 ménages soit 32 personnes au total dont 19 enfants.**

- 4 ménages sont entrés en logement sur l'année 2023.
- 1 ménage est entré en logement en 2022.
- 3 ménages sont entrés sur le dispositif sur le deuxième semestre 2023 et sont en attente de logement.
- 1 ménage a eu une proposition de logement fin décembre avec une entrée prévue sur l'année 2024

Le service accompagne le sous-locataire sur :

L'administratif : Les ménages accompagnés rencontrent souvent des difficultés dans la compréhension des démarches du fait d'une maîtrise fragile ou inexistante de la lecture et parfois de l'écriture. Il est nécessaire de se positionner en « faire-avec » afin de pouvoir réaliser l'ensemble des démarches administratives (déclarations d'impôts, déclaration Caf, demande de couverture santé et autres démarches en ligne). L'identification de relais de droits commun et de lieux ressources est indispensable notamment en fin de prise en charge, pour permettre le maintien durable des droits.

Les ressources : La question du budget constitue un frein dans la projection de l'accès ou du maintien dans le logement. Les ménages rencontrent des difficultés dans la compréhension des éléments administratifs qui sont nouveaux pour eux (factures, échéanciers, assurance...). Lors de la constitution du projet logement, beaucoup n'avaient pas réellement identifié ces charges complémentaires et ce qu'elles recouvrent en termes de coût et de gestion. Les ménages accompagnés ont besoin de temps pour s'approprier le langage lié au logement. La majorité des ménages sont bénéficiaires des minimas sociaux et perçoivent des prestations familiales.

La scolarisation : Les enfants des ménages sont tous scolarisés ou en demande de scolarité adaptée (école à distance). Nous observons que ces derniers fréquentent pour la plupart des classes adaptées de type IME, SEGPA, ULIS.

La mobilité : Le public de la communauté des gens du voyage est globalement autonome en mobilité et spatialement bien repéré. Le cheminement sur le fait de se séparer de la caravane s'effectue globalement bien. Nous observons une forte demande de logement pour des localisations précises : Saint Germain du Puy, quartier Val d'Auron qui s'explique principalement par la présence d'établissements scolaires adaptés aux enfants. La proximité de quartier avec le reste de la communauté n'est globalement pas expressément recherchée, il s'agit de trouver la bonne distance entre la possibilité pour la famille de « vivre sa vie » de manière indépendante en logement conventionnel tout en conservant des liens avec la communauté.

La santé : Les ménages accompagnés sont autonomes dans la démarche de soins (prise de rendez-vous et suivis) cependant le service reste vigilant au renouvellement des droits.

La relation de confiance : La fréquence des visites à domicile ou en amont à la caravane favorise la création d'une relation de confiance et le portage commun du projet de sédentarisation.

Certains ménages se montrent très vite autonomes dans la gestion du logement et du budget, notamment les ménages qui avaient déjà connu un parcours locatif. **Sur l'année 2023, on note un taux d'impayés à 2.41 % sur le dispositif Gens du voyage.**

A l'issue des uns ans d'accompagnement, le ménage glisse en tant que locataire principal si la situation le permet

Les sorties 2023.

Sur l'année 2023, 3 ménages sont sortis du dispositif :

Un couple a glissé sur le logement où il était sous-locataire.

Une personne a quitté le département à la suite de difficultés avec la communauté des gens du voyage.

Un ménage est sorti du dispositif sans glissement de bail dans l'attente d'un relogement. Ce ménage a pu bénéficier d'un relogement en décembre 2023.

La durée d'accompagnement moyenne pour ces ménages est de 16 mois.

3. Les perspectives 2024

Sur ce début d'année 2024, un glissement de bail est prévu. Les démarches ont été débutées sur la fin d'année 2023, nous sommes en attente du renouvellement de la CNI afin de finaliser le glissement.

Deux autres ménages pourront prétendre rapidement à un glissement de bail sur ce début d'année.

Une entrée en logement est prévue sur le début d'année 2024.

Présentation du dispositif

Le dispositif Accès Logement Jeunes vise à permettre l'accès au logement autonome tout en bénéficiant d'un accompagnement renforcé vers l'emploi afin d'obtenir des ressources. C'est un dispositif d'accès au logement pour les jeunes de -26 ans sortants de CHRS.

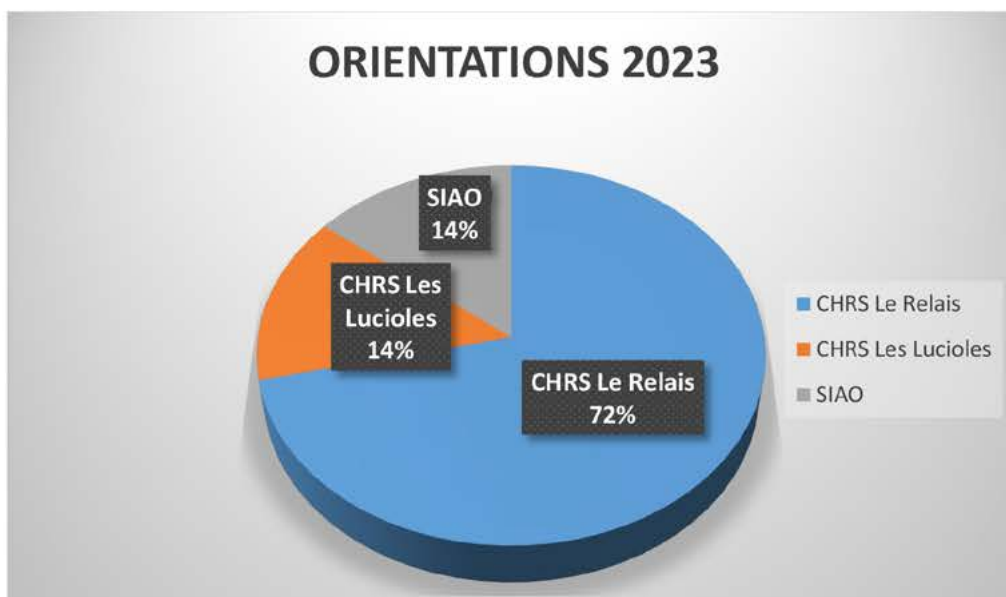
Les critères d'accessibilité au dispositif sont :

- La capacité à habiter
- La projection vers de possibles ressources avec la mise en place d'un projet professionnel
- L'adhésion au dispositif avec un contrat d'activité et un contrat de location en cohabitation
- Ne pas être en emploi durable (formation diplômante/qualifiante couvrant la moitié de la durée d'accompagnement ou un CDD de 6+mois/CDI)

Suite à un entretien de préadmission avec le Référent Insertion Professionnelle, un travailleur social du pôle accompagnement logement et après accord de la commission, un contrat d'activité incluant un projet personnalisé d'accompagnement à l'emploi ainsi qu'un contrat de location en cohabitation sont signés par le jeune afin d'adhérer au dispositif.

La durée de l'accompagnement renforcé à l'emploi est conclue pour 12 mois et reste ajustable.

Les orientations



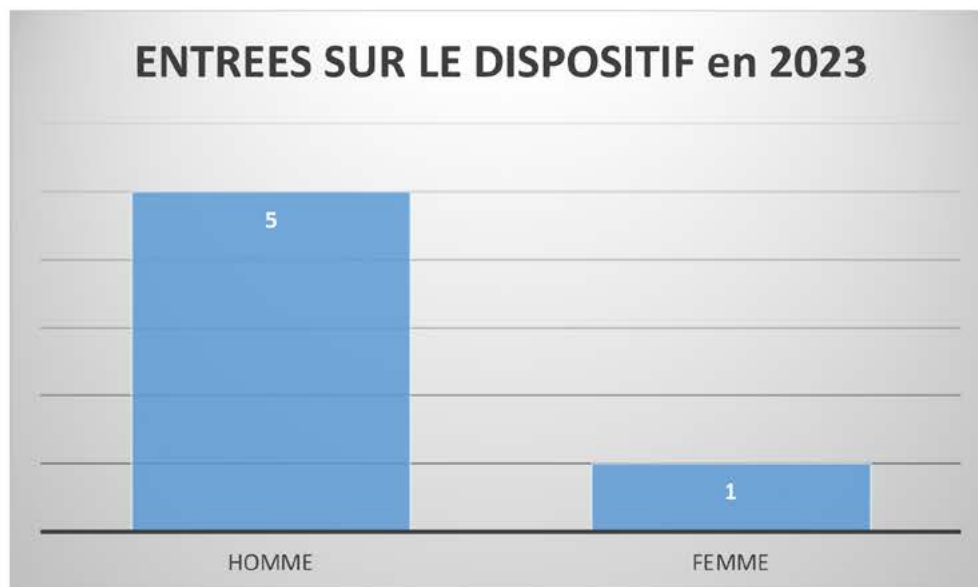
En 2023, les principales orientations proviennent principalement du CHRS Le Relais. Le CHRS Les Lucioles a orienté une personne.

Le nombre de suivis reste stable d'une année sur l'autre.

En 2023, on note une baisse du nombre d'orientations : 7 orientations ont été traitées, dont 6 ont été validées et 1 classée sans suite pour refus du logement proposé.

Du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023, 17 jeunes (13 hommes et 4 femmes) ont été accompagnés dans le dispositif Accès Logement Jeunes, dont 3 jeunes ont eu une fin de parcours anticipée (non-adhésion à l'accompagnement ainsi que de non-respect des engagements liés au contrat de sous location tel que l'impayé et nuisances sur le logement).

L'admission



Les disponibilités des logements restent une difficulté à souligner et une limite à une intégration rapide dans le dispositif après validation de la commission. En effet, le délai d'intégration est conditionné au délai d'entrée en logement. Le délai moyen représente 1.9 mois pour l'année 2023 ce qui est en légère baisse par rapport à l'année précédente.

L'accompagnement vers et dans le logement

Une fois la validation de la commission, la **préparation de l'accès au logement** est mise en place et revêt 3 phases d'accompagnement : l'accès au logement et l'accompagnement social et administratif, la capacité à payer son loyer et les charges afférentes.

La personne est rencontrée par le Pôle Logement et le CIP afin de confirmer l'entrée au sein du dispositif. Sur la partie logement, la capacité à habiter et l'acceptation d'une colocation sont évaluées. Une visite de logement est ensuite proposée, ainsi qu'une rencontre avec le futur colocataire. Si la personne confirme son souhait, la demande de logement est ensuite mise en place afin de la soumettre à la commission d'attribution des logements. Un certain nombre de démarches (demande d'APL, demande de FSL) seront effectuées.

Une fois le logement attribué, une demande d'aménagement avec le mobilier et l'équipement est demandée afin que les personnes aient le nécessaire le jour de leur entrée.

Une signature conjointe des contrats d'accompagnement est fixée entre le CIP, le pôle logement et le bénéficiaire. Lors de ce rendez-vous, nous remettons le livret d'accueil

Un contrat de sous-location est signé entre le ou les colocataires, avec un état des lieux entrant. Leur emménagement se fera suite à cela. Une fois la personne installée dans son logement, les deux dispositifs conjoints peuvent ainsi commencer à se mettre en place.

L'accompagnement social auprès du public ALJ a pour finalité une totale autonomie sur le logement. Pour cela, nous maintenons un lien régulier, notamment en visite à domicile, pour les aider dans les différentes démarches administratives et à l'appropriation liées au logement et autres si nécessaires.

Dès l'entrée sur le logement, les démarches prioritaires sont :

- Constituer la demande d'APL
- Effectuer les changements d'adresse

- S'assurer de l'ouverture et/ou de la mise à jour des droits santé (CSS ou Mutuelle)

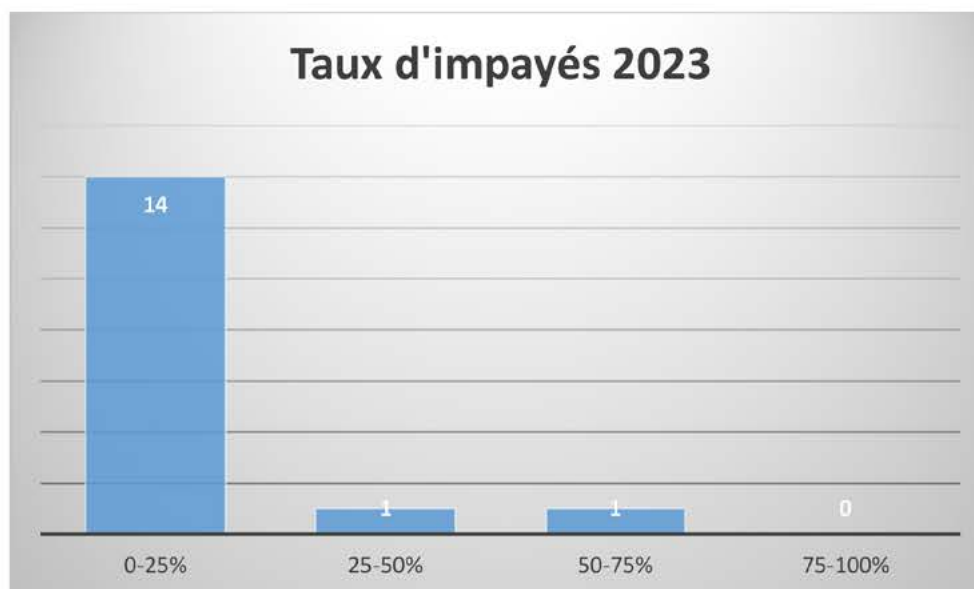
Tout au long de l'accompagnement, nous soutenons la personne dans ses autres démarches administratives telles que les déclarations d'impôts, l'ouverture des droits liés au logement, démarches préfectures le cas échéant.

Un travail éducatif est mené aussi sur la gestion d'un budget, nécessaire au maintien dans un logement : paiement du loyer et du forfait énergie, lecture et compréhension d'une quittance, élaboration d'un budget mensuel, priorisation des dépenses.

Dès que la situation professionnelle est stable, nous travaillons avec la personne son futur projet d'habitation. Des demandes de logement social sont déposées auprès des bailleurs publics, d'ASSIMMO, de la plateforme ALL 'In, pour ceux qui ne souhaite pas faire glisser leur bail sur le logement actuel. Dès l'attribution d'un logement, nous soutenons la personne dans les différentes démarches liées à un déménagement : rédaction d'un préavis, changements d'adresse, souscription d'une assurance habitation.

Malgré le travail effectué par les éducateurs, nous relevons un taux d'impayés sur le dispositif, dû notamment aux faibles ressources à l'entrée dans le logement.

En 2023, nous avons **un taux d'impayés de 11 % sur les 16 personnes** qui ont été sur le dispositif sur l'année. Ce taux est en légère baisse par rapport à l'année 2022. Le taux d'impayé le plus élevé est de 69,50 % qui s'explique par des droits bloqués ce qui engendre le non-versement de l'APL pour ce jeune ; et 8 personnes ont un taux d'impayés à 0. Sachant que sur ces 8 personnes, 3 sont entrées sur la fin d'année.



Le service relève que sur ce dispositif, un accompagnement renforcé doit être mené afin que le paiement du loyer devienne une priorité. **Un travail important auprès des jeunes doit être fait notamment sur la prise de conscience du passage d'hébergement à logement avec tout ce que cela implique.**

La mise en place d'un prélèvement automatique dès que les ressources le permettent facilite le paiement du loyer ainsi que l'expérience locative. Quand une dette est présente, nous travaillons avec la personne à la mise en place d'un plan d'apurement.

Les chiffres clé de l'année 2023

Volet logement

Sur l'année 2023, 6 personnes ont quitté le dispositif ALJ :

- 1 personne est sortie en logement autonome.
- 1 personne à bénéficier d'un glissement de bail.
- 1 personne est sortie sur un CHRS

3 personnes ont eu une fin de parcours anticipée (non-adhésion au dispositif).

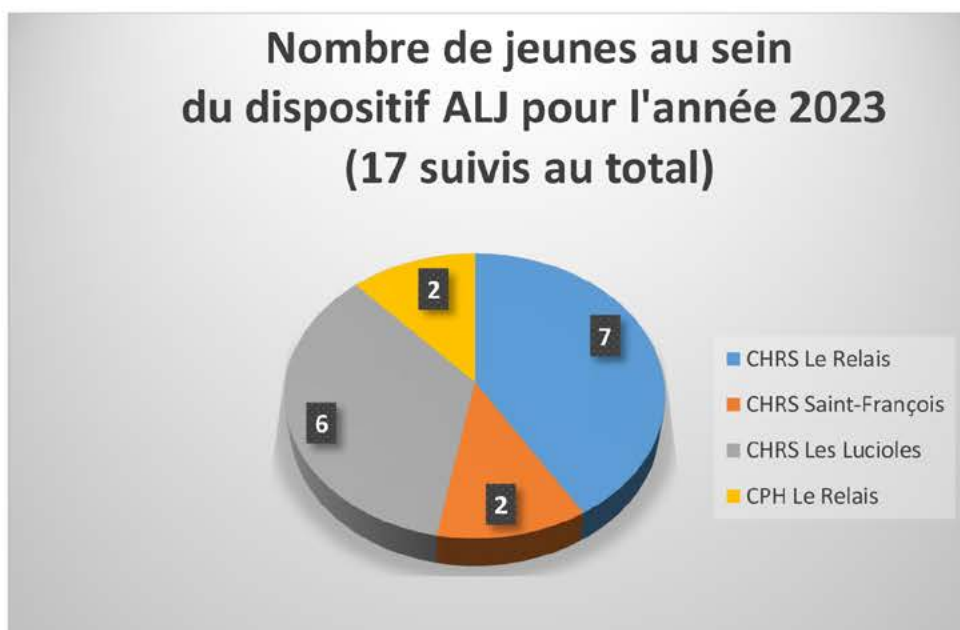
Pour précision 2 jeunes devraient bénéficier d'un glissement de bail au cours du premier trimestre 2024.

Au 31 décembre 2023, **11 personnes sont accompagnées sur le dispositif ALJ : 7 hommes et 4 femmes dont trois ont des enfants.**



L'accompagnement vers et dans l'emploi

Effectif du nombre de jeunes du 01/01/2023 au 31/12/2023



Voici les différents axes d'accompagnement à l'insertion professionnelle :

L'emploi	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner l'insertion vers l'emploi (CV/mise en relation avec les entreprises/techniques de recherche d'emploi/PMSMP)
La formation	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner dans la réalisation du projet de formation (PMSMP/préparation aux tests/prescription)
Le suivi partenarial	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner et co-construire le projet avec les partenaires/suivi emploi et formation régulier tout au long du parcours
Le budget	<ul style="list-style-type: none"> Aide alimentaire via l'épicerie du Relais et les partenaires extérieurs Solliciter les aides du CCAS pour le maintien du projet / maintien de l'emploi
La mobilité	<ul style="list-style-type: none"> Effectuer des dossiers de demande de financement au permis de conduire / permis AM Aider à l'entraînement du code de la route
Le numérique	<ul style="list-style-type: none"> Animer des ateliers numériques liés à l'emploi et à l'utilisation de l'outil numérique
Les droits et devoirs du salarié	<ul style="list-style-type: none"> Expliquer la législation liée aux contrats de travail et les droits et devoirs en tant que salarié / stagiaire de la formation
Les ateliers	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner sur des forums/Job dating/ateliers liés à l'emploi et la formation/ERE

Le parcours emploi

L'accompagnement et la mise en œuvre du projet personnalisé d'accompagnement se fait avec le jeune sur une prise de conscience de la réalité et la faisabilité du projet avec les compétences et points d'améliorations si besoin, afin de mener à terme celui-ci.

Un test de positionnement est effectué à chaque début de parcours afin de ne pas perdre de temps et mettre le jeune en situation active d'insertion avec des objectifs à atteindre et des démarches à effectuer, le plus possible en autonomie.

Chaque parcours reste individualisé et adapté au niveau de formation, au niveau de langue ainsi qu'à la capacité à accéder à l'emploi ou à la formation de chacun. Le but étant de responsabiliser au maximum le jeune, de lui faire prendre conscience de la réalité du marché du travail avec ses contraintes et obligations.

Des entretiens individuels hebdomadaires sont fixés avec le jeune afin de faire un point de situation et d'évolution du projet professionnel avec des ajustements si besoin. Le projet professionnel est évolutif, il peut être modifié à tout moment en fonction des capacités et avancées du jeune.

Un suivi téléphonique intensif permet également de garder un lien avec le jeune et faire preuve de réactivité dans la réalisation de son projet.

Pour les jeunes non-francophones, des cours d'apprentissages de langue française sont obligatoires afin de pouvoir accéder à un niveau permettant l'accès à un emploi ou une formation. Malgré un nombre d'heures très important en FLE (OFII, Pôle Emploi, centres de formation...), on ne constate que très peu d'évolution à l'écrit et une légère évolution à l'oral.

Le niveau de sortie ne permet pas au jeune d'accéder à une formation qualifiante/diplômante même si celui-ci est en emploi.

Les jeunes n'ayant ni emploi ou formation en cours sont orientés 2 journées par semaine sur l'Espace de Réentraînement à l'Emploi du Relais afin d'acquérir des aptitudes liées au monde du travail (ponctualité, rythme de travail, respect des consignes, travail d'équipe...)

L'accès à l'emploi ou à la formation qualifiante/diplômante reste la finalité du projet professionnel.

Les chiffres clé de l'année 2023

75% : Le taux de sorties positives en 2023 (CDI/contrat +6 mois ou formation qualifiante/diplômante)

➡ Légèrement supérieur à l'année 2022 (72%)

93% : Le pourcentage de jeunes ayant obtenu au minimum un contrat de travail en 2023.

➡ Jeunes à l'emploi en hausse par rapport à l'année 2022 (+21%)

60% : Le pourcentage de jeunes ayant suivi ou obtenu une formation qualifiante/diplômante ou préparatoire à l'emploi en 2023.

➡ Une hausse des formations qualifiantes/diplômantes par rapport à 2022 (+33%)



Conclusions

Sur l'année 2023, le service Pôle logement, en lien avec le service insertion vers l'emploi, a pu mettre en place des temps collectifs : un atelier cuisine, un atelier sur le logement avec en support le jeu KIJOULOU et une sortie au match de basket des Tangos avec des bénéficiaires d'autres dispositifs de l'Association. Il reste difficile de mobiliser les jeunes pour diverses raisons (garde d'enfants, horaires de travail décalés...), néanmoins il nous paraît opportun de mobiliser plus régulièrement les jeunes sur des temps collectifs en début d'accompagnement, moment où ils sont isolés et ont besoin de lien social plutôt qu'en milieu de parcours où la disponibilité est moins importante du fait de l'intégration en emploi ou en formation.

9. L'évaluation adaptée/renforcée pour l'accès au logement d'abord dans la Nièvre

Le logement d'abord s'appuie sur 5 axes d'action :

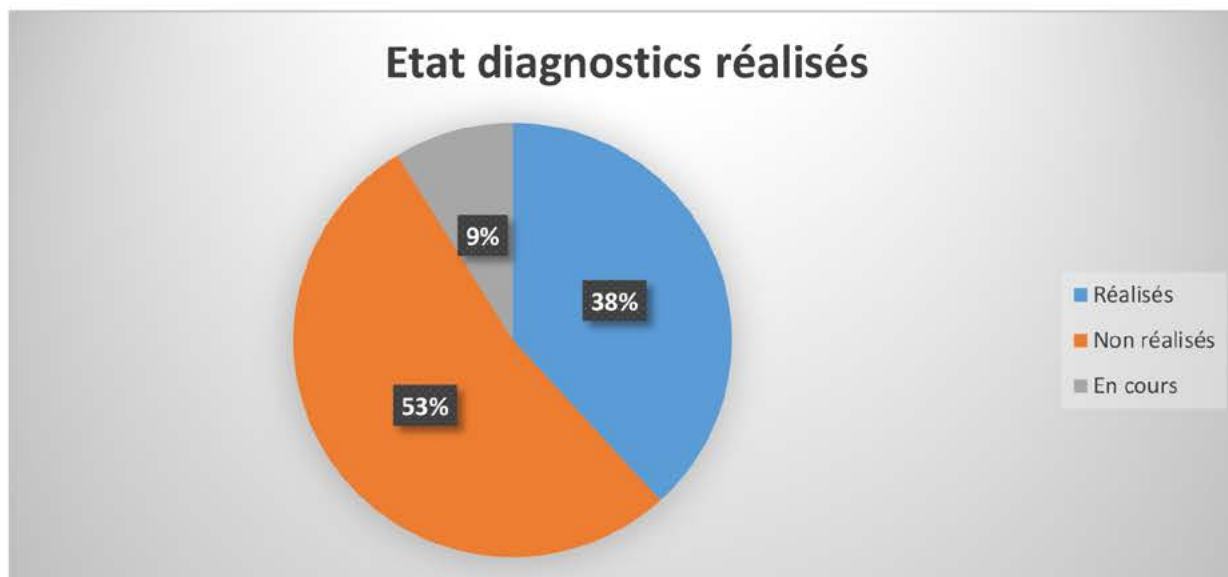
1. Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées
2. Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées
3. Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement
4. Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle
5. Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord

En janvier 2023, l'association Le Relais s'est vu confiée une expérimentation du dispositif Logement d'abord suite à une réflexion partagée par les travailleurs sociaux et partenaires lors des orientations SIAO.

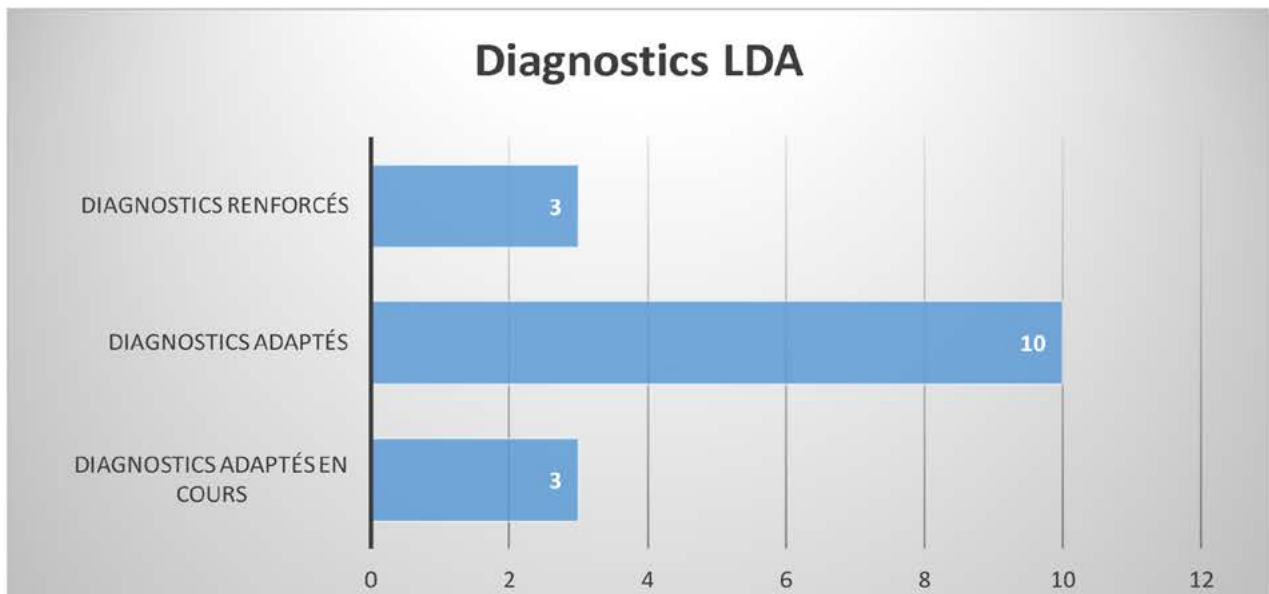
En effet, les ménages orientés vers le dispositif LDA (Logement d'abord) ne bénéficiaient pas d'un accompagnement lors de leur entrée en logement. Le dispositif a principalement pour objectif de favoriser l'accès au logement de certaines personnes en difficultés.

Suite à ce constat, il a été décidé, en amont de l'entrée en logement, de construire un diagnostic social (durée de 3 mois) repérant les besoins et difficultés des ménages afin de les orienter vers un accompagnement adapté lors de leur entrée en logement.

En 2023, sur **34 orientations**, **38% soit 16 situations, ont abouti à un diagnostic** contre **53% qui n'ont pu être réalisés, ce qui représente 18 des situations orientées**. Pour ces dernières, les motifs peuvent varier : perte de contact, réorientation sur un autre dispositif, changement de département.

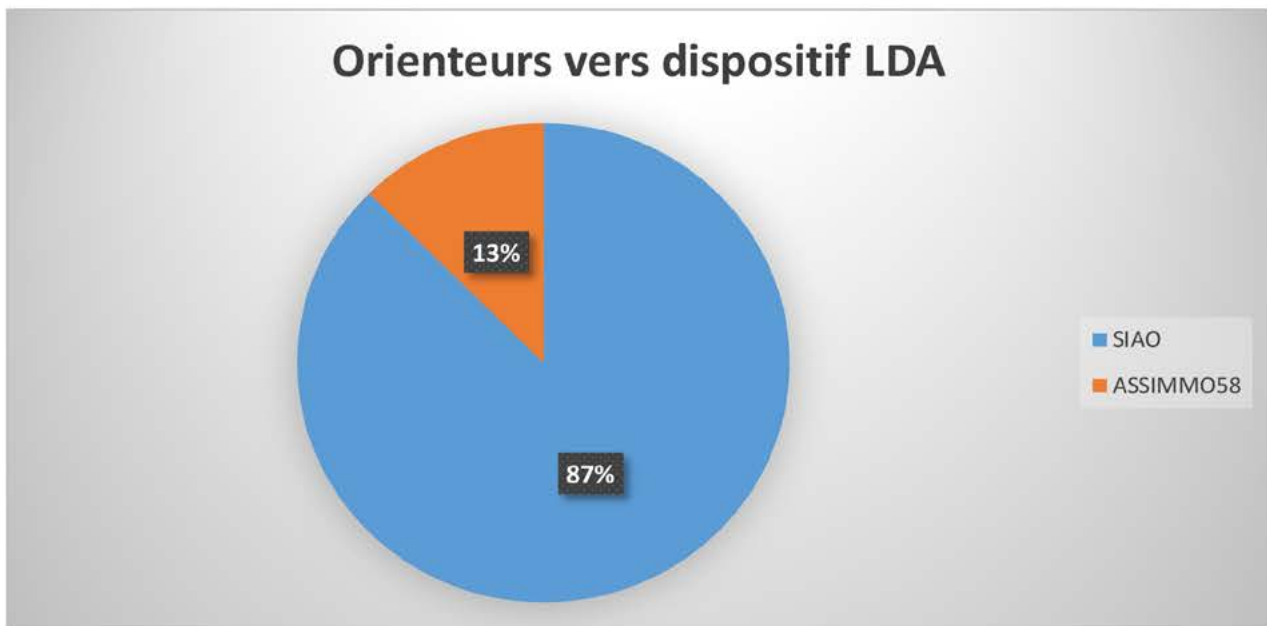


Enfin, **3 diagnostics ont débuté en 2023** et sont encore en cours en 2024.



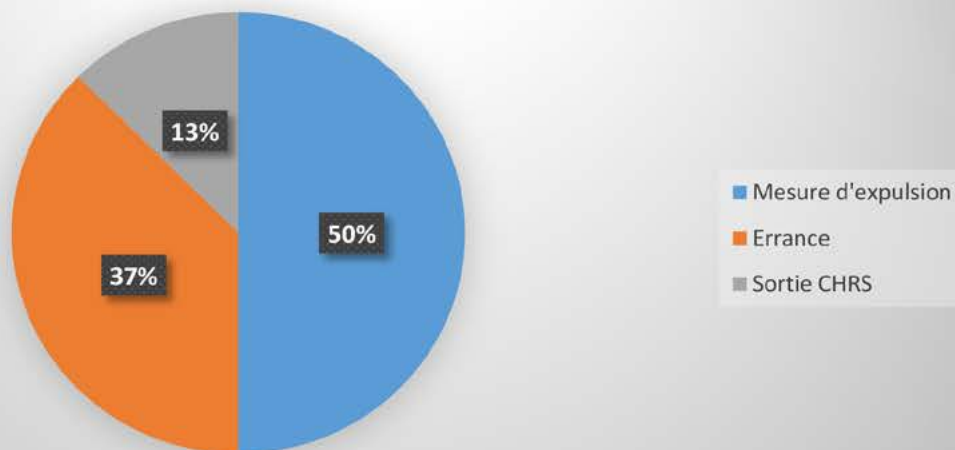
10 des diagnostics réalisés correspondent à l'évaluation dite « adaptée » du projet d'expérimentation. Ils ont été effectués de manière classique – Les **3** diagnostics toujours en cours sont également au format dit « adapté ».

3 des diagnostics réalisés concernent des situations plus complexes et correspondent donc au format dit « renforcé » du projet d'expérimentation.



Nous constatons que sur les 16 diagnostics réalisés : 14 ménages ont été orientés par le SIAO soit 87%, et 2 orientations ont été faites par ASSIMMO58 vers le dispositif soit 13%.

Situation à l'entrée

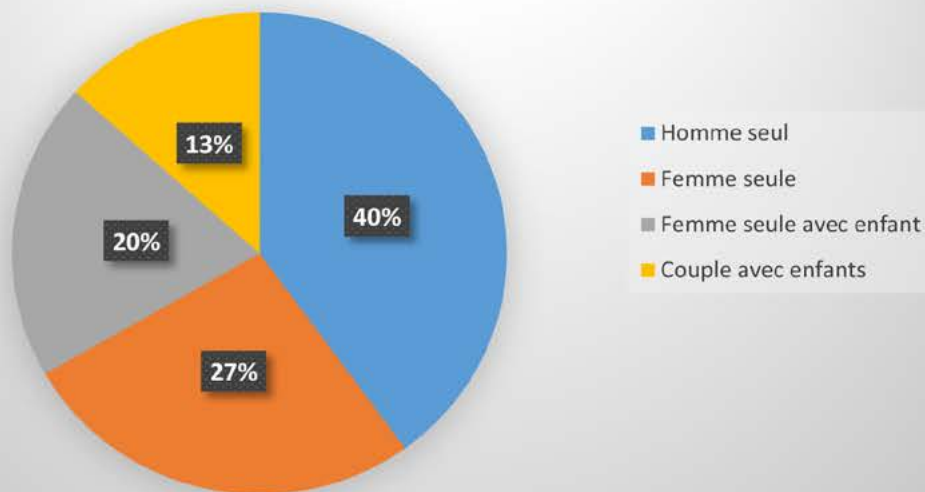


Ci-dessus, nous constatons qu'en grande majorité au moment de l'orientation sur le dispositif LDA **50% sont liées à des situations d'expulsions locatives (8)**. Nous pouvons constater que le montant des dettes locatives varie entre 2 500€ pour la plus basse et 11 000€ pour la plus haute.

Ce sont ensuite les situations de personnes qui ont connu un **parcours d'errance (parcours de rue), qui sont représentées à 37% (6)**.

Pour finir, nous retrouvons les personnes sorties de structure type CHRS avec 13% des ménages orientés (2).

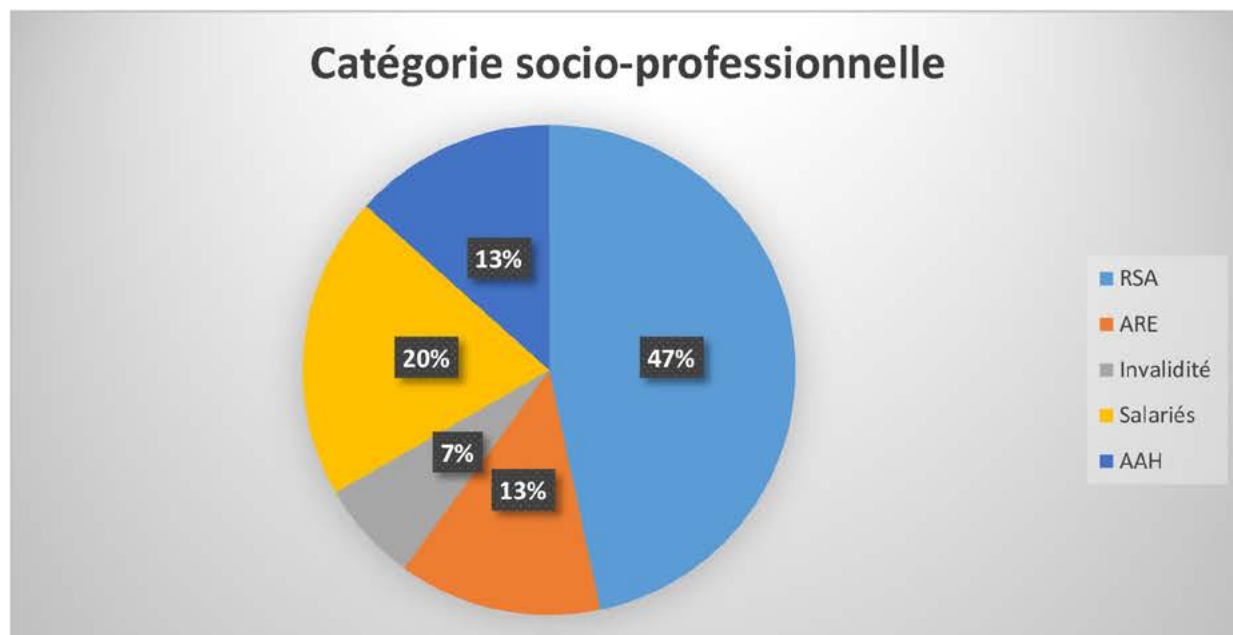
Typologie des ménages accompagnés



En 2023, sur les 16 diagnostics qui ont été réalisés, nous constatons que la majorité des ménages accompagnés sont des hommes seuls avec 37% d'orientés.

Viennent ensuite les femmes seules avec 25% de part d'orientation, ensuite les femmes seules avec enfants avec 19% puis les couples avec enfants (13%).

Pour finir avec 6% sont des couples sans enfant.

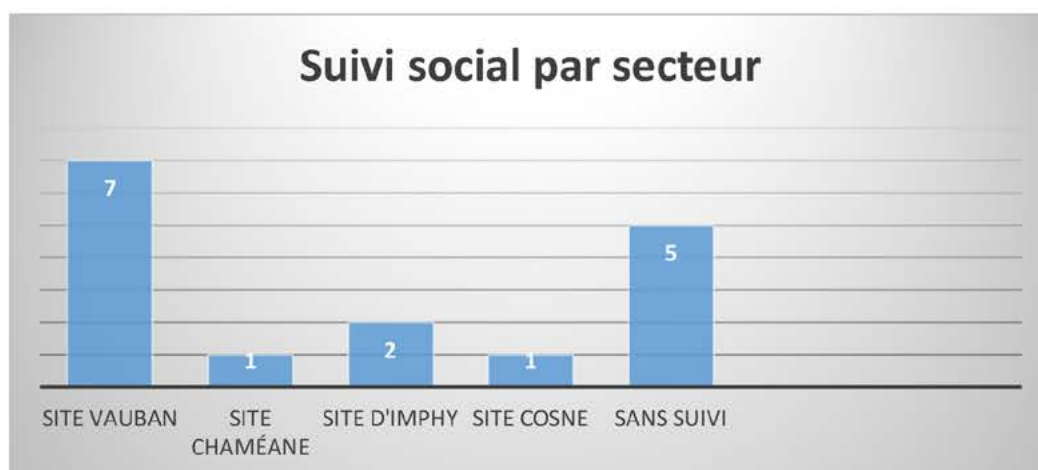


La majorité des personnes accompagnées, parmi les 16 situations ayant fait l'objet d'un diagnostic, sont allocataires du RSA et représentent 44% (8).

Viennent ensuite les personnes salariées avec 19% (3) puis 13% (2) pour les personnes percevant l'AAH et 13% pour l'ARE (2).

Pour finir, viennent les ménages percevant une pension d'invalidité et une pension de retraite avec 6% (1) de part chacun.

Une fois la situation des personnes stabilisée une orientation vers les acteurs de l'insertion (pôle emploi, agence d'intérim, chantier d'insertion...) sur le territoire est effectuée. Nous avons pu constater que les ménages étaient plutôt demandeurs de soutien quant à leur insertion professionnelle.



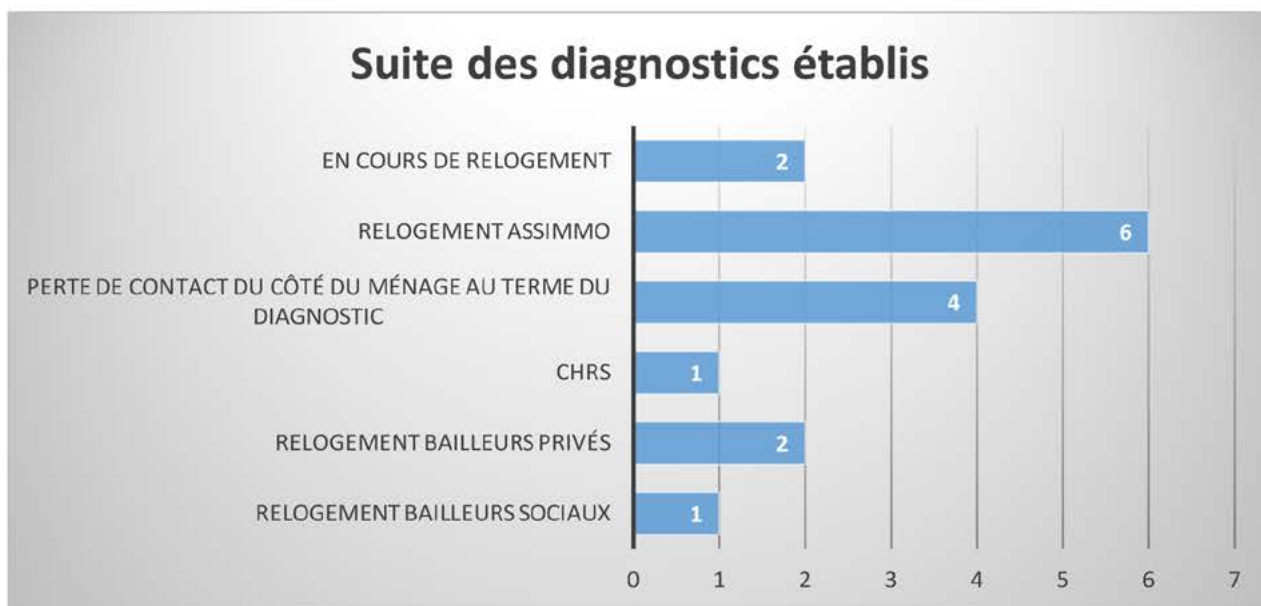
Dans la majorité des cas, l'orientation LDA résulte d'une demande de l'assistante sociale de secteur. Sur **16 ménages**, **13 sont accompagnés par une assistante sociale de secteur** et en particulier une majorité sur le site Vauban (centre-ville de Nevers) avec 7 ménages.

La construction du diagnostic social

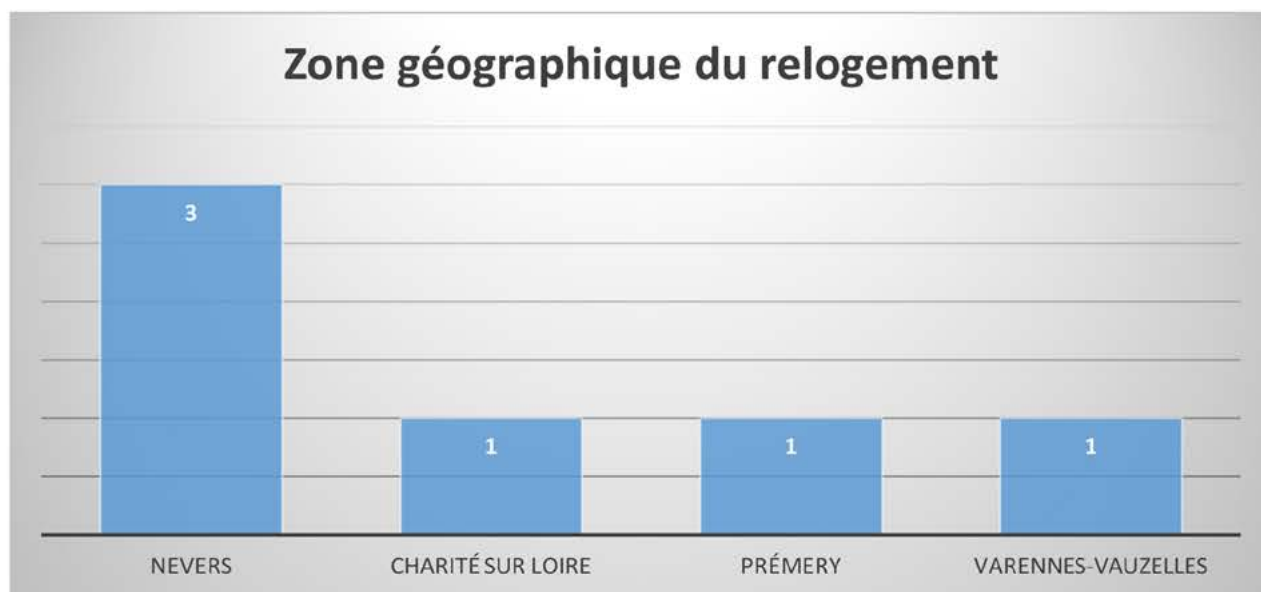
En moyenne, 3 entretiens physiques sont réalisés afin de pouvoir construire un diagnostic social. Cela représente 30% des prises de contact.

Afin de fluidifier la communication et recueillir certaines informations, nous utilisons également le téléphone portable. Environ 7 appels sont passés auprès des personnes orientées.

Une grille d'entretien détaillée reprenant différentes caractéristiques (budget, dettes, parcours logement, capacité à habiter un logement, parcours professionnel, santé...) nous permet de récolter un maximum d'informations sur la situation et les besoins du ménage.



Pour la majorité des orientations, une solution de relogement a pu être proposée et s'est vu concluante.



Les 16 ménages qui ont eu un diagnostic réalisé, recherchent en général un logement dans la zone géographique de Nevers. Parmi les personnes accompagnées, 3 ont pu accéder à un logement sur Nevers.

Viennent ensuite les communes de la Charité sur Loire, Prémery et Varennes-Vauzelles avec 1 logement attribué par ville.

Ce qui représente 6 accès logement en lien avec les diagnostics réalisés.

Ces territoires sont ciblés pour des raisons évidentes de mobilité et/ou de recherche d'emploi. Par ailleurs, les petites typologies, T1 et T2 sont très recherchées en lien avec les demandes de personnes isolées ou familles monoparentales pour lesquelles une augmentation est également constatée.

Lors de nos accompagnements, nous avons pu identifier certains freins liés à l'accès au logement :

1. Peu de logements disponibles sur certains secteurs très demandés (ex : Nevers, Charité sur Loire...)
2. La typologie demandée par le ménage n'est pas adaptée à leur situation (ex : homme seul demandant un T4)
3. Suite à notre diagnostic, nous constatons que la personne orientée n'est pas en capacité de vivre de manière autonome en logement

La levée des freins administratifs

Afin de faciliter l'entrée en logement des personnes orientées, nous avons mené des accompagnements afin de lever les freins administratifs :

- CNI : prise de RDV dans les mairies et aide à la constitution du dossier
- Avis d'imposition : accompagnement dans les centres des impôts pour effectuer les déclarations.
- Ouverture de droit RSA : accompagnement à la CAF plus complétude du dossier.
- Renouvellement titre de séjour : accompagnement à la préfecture.
- Ouverture compte bancaire.

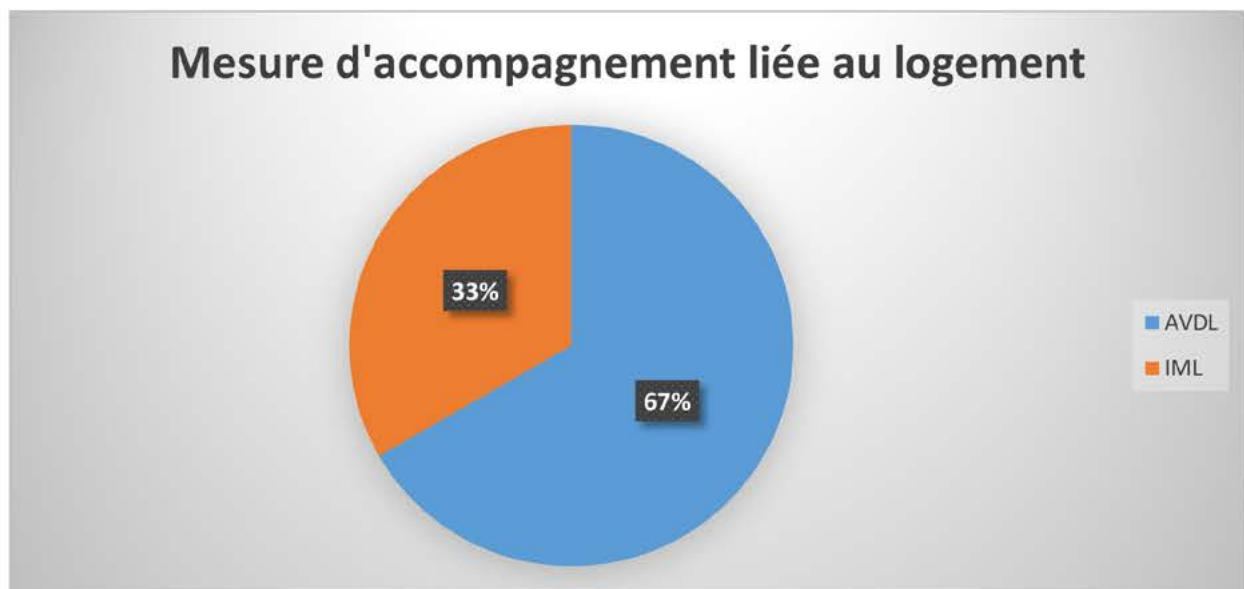
Nous constatons que l'accompagnement physique de la personne dans ses démarches s'avère essentiel afin de dénouer les situations les plus complexes. Au-delà de l'orientation, les personnes les plus en difficulté nécessitent du « faire avec » afin de pouvoir se remobiliser et se saisir pleinement de leur parcours. Ces accompagnements sont aussi l'opportunité de la création d'un lien de confiance facilitant l'adhésion à l'accompagnement et aux orientations proposées.

L'entrée en logement

Au cours de l'année, 3 demandes de FSL et une demande d'Action Logement a été effectuée afin de pouvoir financer le dépôt de garantie des ménages entrés en logement.

Tous les ménages entrés en logement en 2023 bénéficient d'une mesure d'accompagnement. Principalement, de l'IML ou de l'AVDL sont mis en place.

Sur les 6 entrées en logement effectuées, 2 ménages ont été orientés en IML contre 4 en AVDL.



Les entrées en IML sont des ménages relativement autonomes dans les démarches quotidiennes mais ayant cependant de légères difficultés budgétaires ou administratives. Afin que le ménage soit accompagné en IML, une demande doit être formulée auprès du SIAO.

Les personnes ayant été orientées vers un AVDL nécessitent un accompagnement plus renforcé car elles font face à des difficultés plus importantes et ont besoin d'une présence plus régulière au logement (mauvais usage du logement, difficultés financières importantes, démarches liées au logement...).

Les principales thématiques d'accompagnement sont : la gestion budgétaire (difficultés budgétaires, impayés de loyers, dettes d'énergie...), l'accompagnement administratif (comprendre et remplir un document administratif...) ou encore l'entretien et le bon usage du logement. L'objectif est d'amener les ménages à se maintenir et s'approprier leur logement.

Des visites à domicile sont effectuées une à deux fois par semaine ou toutes les deux semaines en fonction des difficultés repérées chez les ménages accompagnés.

Chez les 6 ménages entrés en logement, 3 ont été en impayé de loyer au cours de l'année 2023. Ces impayés résultent principalement d'une mauvaise gestion budgétaire.

Au terme de plusieurs mois d'accompagnement nous constatons qu'un seul ménage n'a plus besoin d'accompagnement. Sa situation s'est stabilisée, de plus, il est à jour dans le paiement des loyers.

Retour d'expérience

Cette expérimentation LDA d'une année nous a permis d'aller à la rencontre des ménages afin de détecter les différentes problématiques auxquelles ils pouvaient faire face au quotidien.

Ces 3 mois de diagnostic permettent d'effectuer plusieurs rencontres (à domicile ou au bureau), construire un lien de confiance et travailler sur un accompagnement adapté à la situation et à la temporalité des personnes.

Nous avons pu remarquer qu'il était nécessaire de repérer les difficultés et diriger les ménages vers les partenaires en fonction de la situation. Les diagnostics ont aussi montré que certaines n'étaient pas en capacité de vivre dans un logement autonome. Des orientations vers des CHRS ont pu être effectuées.

Sur **16 ménages orientés, 6 ont pu intégrer un logement autonome** avec un accompagnement. Pour la plupart, la situation est stabilisée mais un accompagnement reste nécessaire.

Avec un taux de 65% d'accès au logement pour de suites d'expulsions, d'errance et de ruptures, nous constatons par cette expérimentation que l'approche socio-éducative et la méthodologie mises en place favorisent clairement un parcours de la rue au logement et la fluidité des dispositifs.

10. Assimmo 18

L'Agence ASSIMMO a pour objectif l'accès au logement pour tous. Pour cela, 2 agences immobilières à vocation sociale sont présentes à Bourges (18) créée en 2013 et à Nevers (58) créée en 2019.

→ Attribution des logements et accompagnement des locataires :

ASSIMMO permet l'accès au logement pour tous les publics. Les personnes peuvent déposer leur demande de logement à l'agence soit par téléphone soit en se présentant à l'accueil. Elles peuvent être ou non accompagnées par un service orienteur.

Les demandes sont ensuite étudiées lors de la **pré-commission attribution logement**. Au cours de cette commission c'est la disponibilité des logements qui sera le fil rouge et constitue l'ordre de jour. Les situations sont alors étudiées selon cette disponibilité et l'objectif étant de mettre en correspondance une personne demandeuse de logement avec un logement adapté : loyer et charge, taux d'effort, typologie, environnement et situation géographique, capacité à financer le dépôt de garantie, à organiser son déménagement, emménagement, etc.

Lorsque ces conditions sont réunies, une **visite** est organisée ainsi que la constitution du **dossier locatif**. À la suite de la visite la personne confirme ou non son souhait de louer le logement et finalise son dossier locataire notamment en constituant la demande de Garantie Visale (garantie des loyers impayés). **Les équipes de la gestion locative adaptée** sont présentes tout au long de ce processus pour accompagner la personne dans ses démarches si nécessaires. Ces différents temps de rencontre sont également des temps qui permettent d'évaluer la capacité à habiter des personnes et proposer le cas échéant un accompagnement adapté dans le cadre de **l'intermédiation locative**.

La Garantie VISALE (garantie des loyers impayés) est un levier pour prévenir les risques d'impayés et éviter au locataire qui rencontrerait une difficulté de voir la situation se cristalliser. Elle constitue une sécurité pour les propriétaires ayant souhaité nous confier la gestion de leurs biens et permet un accompagnement à l'amiable pour le locataire pour régulariser de façon adaptée sa situation le cas échéant.

Au terme de ce processus qui se déroule sur une période habituellement de 15 jours, la situation est présentée en **commission attribution logement (CAL)** qui acte officiellement l'attribution et la mise en location. Cette instance permet d'assurer l'impartialité des attributions logement. Elle est garante de la **politique de mixité sociale sur le parc et de la politique de non-discrimination ainsi que des valeurs humaines et sociales de l'agence**.

C'est à la suite de cette commission qu'une date de **prise à bail** et **d'état des lieux** entrant est confirmé avec le ménage locataire.

Tout au long du parcours locatif, nous organisons des visites à domiciles (VAD) ou visites improvisées (VADI) pour nous assurer que nos locataires ne ressentent pas de difficulté ou présentent un besoin quel qu'il soit : le logement investi, entretenu, impayé de loyer, ouverture de droit au logement, gestion administrative et technique, etc.

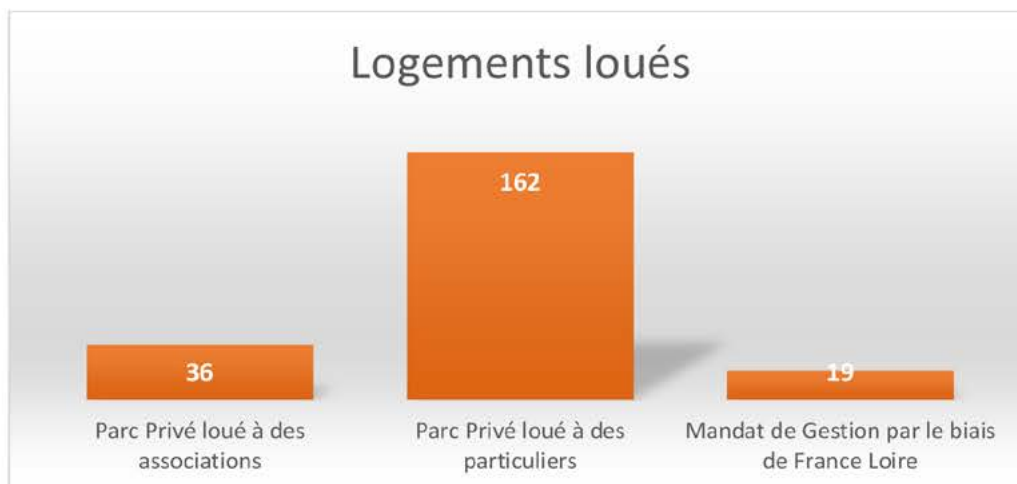
Le parc locatif

Les biens que nous avons en gestion sont situés dans tout le département du Cher de la manière suivante et sont au nombre de 248.

LA COMPOSITION DU PARC LOCATIF au 31/12/2023 :

- Nombre de mandats confiés (un mandat peut comporter plusieurs lots) : 161
- Nombre de lots gérés : 265 dont 248 logements, 5 garages et 12 parkings
- Nombre de Logements loués : 217
- Nombre de logements loués par le biais du bailleur France LOIRE (partenariat) : 19
- Nombre de logements non louables après le départ du locataire ayant un DPE G : 9
- Nombre de logements vacants bloqués pour gros travaux durant plusieurs mois : 11
- Nombre de logements vacants mais en cours de relocation : 7
- Nombre de parkings et garages vacants : 4

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023, nous comptabilisons **52** entrées en logements et **47** sorties. Ce qui donne un taux de rotation de **22,19%**.



Répartition géographique

- **54.40%** des logements gérés à BOURGES soit 136 logements
- **45.60%** des logements gérés dans le périmètre de Bourges Plus (Bourges, Mehun sur Yèvre, Saint Germain du puy, Saint-Doulchard)
- **76.40%** des logements gérés en zone urbaine (commune de + de 9000 h)

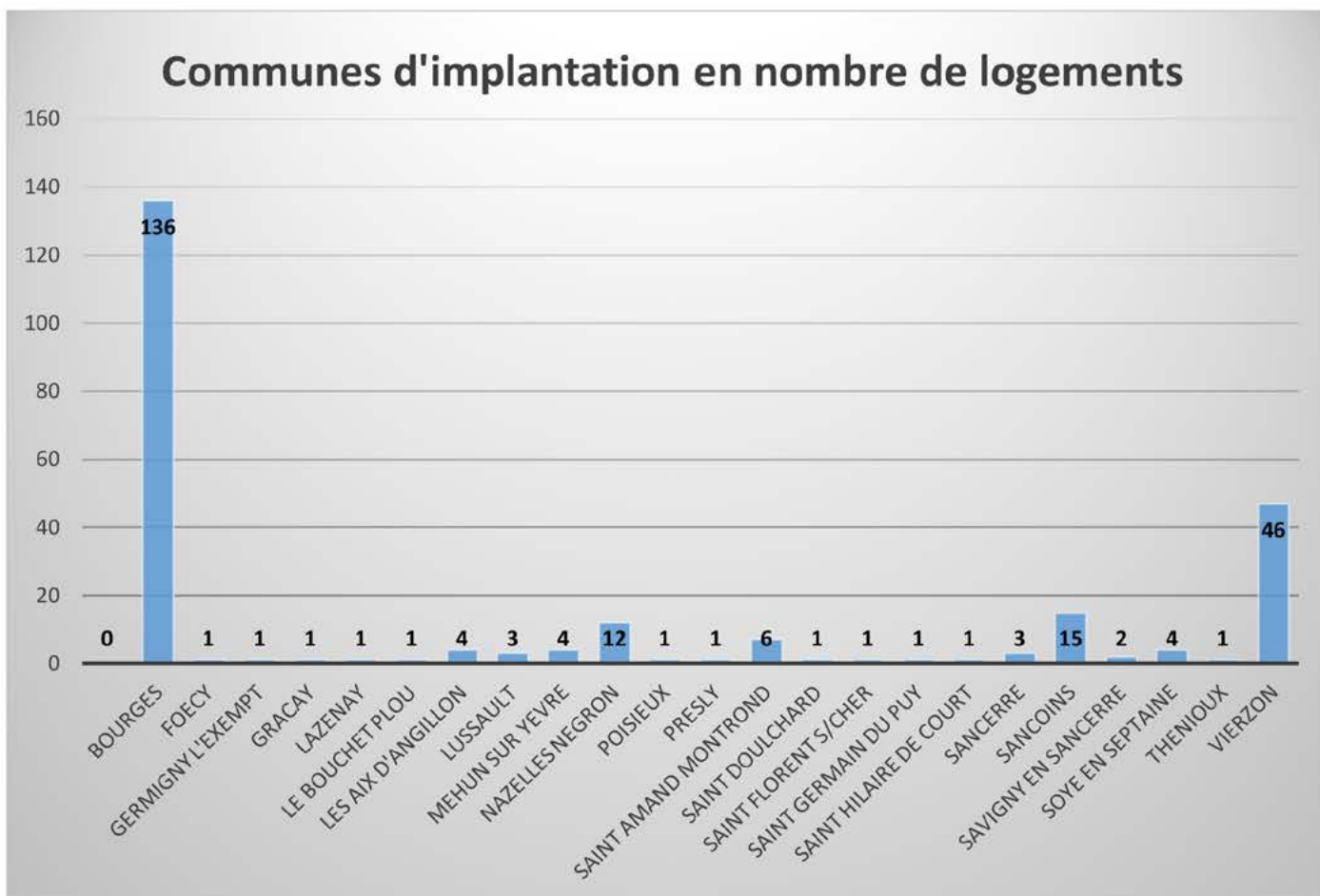
BOURGES	136
FOECY	1
GERMIGNY L'EXEMPT	1
GRACAY	1
LAZENAY	1
LE BOUCHET PLOU	1
LES AIX D'ANGILLON	4
LUSSAULT	3
MEHUN SUR YEVRE	4
NAZELLES NEGRON	12
POISIEUX	1
PRESLY	1
ST AMAND MONTROND	6
SAINT DOULCHARD	1

SAINT FLORENT SUR CHER	1
SAINT GERMAIN DU PUY	1
SAINT HILAIRE DE COURT	1
SANCERRE	3
SANCOINS	15
SAVIGNY EN SANCERRE	2
SOYE EN SEPTAINE	4
THENIOUX	1
VIERZON	46
VILLEFRANCHE SUR CHER	1

248

Nous pouvons constater que les logements sont principalement occupés dans les villes, notamment de plus de 9000 habitants, et une progression en ce sens cette année en comparaison de l'an passé.

Nous sommes sur une nouvelle commune du territoire en 2023 : ST FLORENT SUR CHER

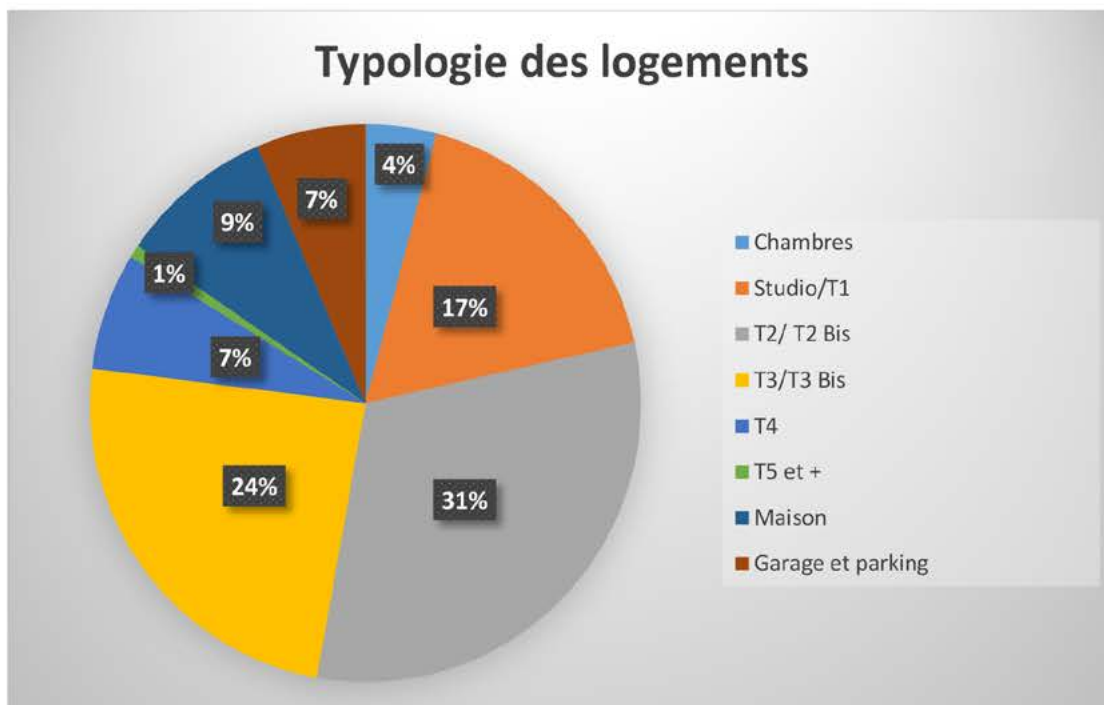


Typologie par lots

Chambres	11
Studio/T1	46
T2/ T2 Bis	83
T3/T3 Bis	64

T4	18
T5 et +	2
Maison	24

Garage et parking 17
248



Le Diagnostic de performance énergétique :

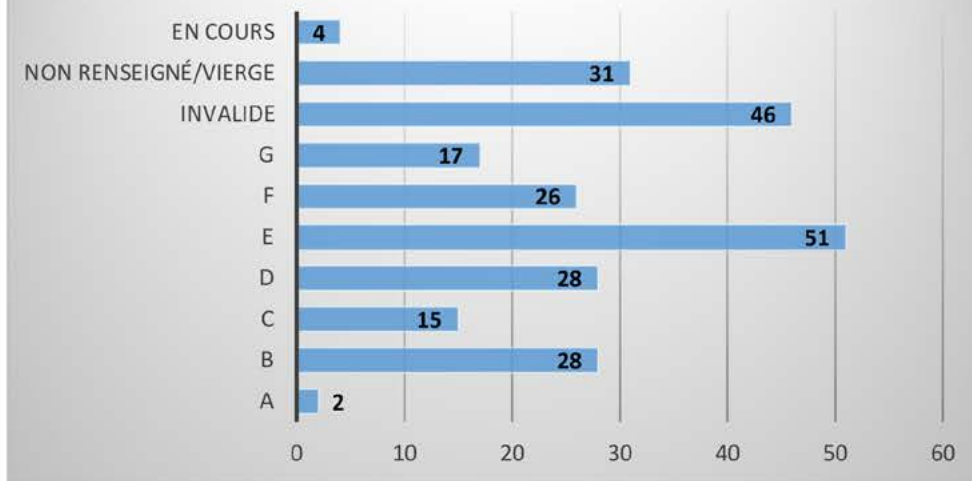
Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, ASSIMMO a renforcé l'accompagnement de ces propriétaires en réalisant un état des lieux des logements munis d'un diagnostic de performance énergétique. Ce diagnostic renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement. Il est donc essentiel et sa réalisation est obligatoire en vue de remettre en location un bien.

Depuis le 1^{er} janvier 2023 :

- 46 DPE ont été réalisés par le biais de l'agence
- 4 DPE sont en cours de réalisations
- **9 logements** vacants immobilisés, classés **G ne pouvant pas être loué**
- **43 logements classés en F et G** loués dont les loyers ne peuvent être révisés.



Etat des DPE au 31/12/2023

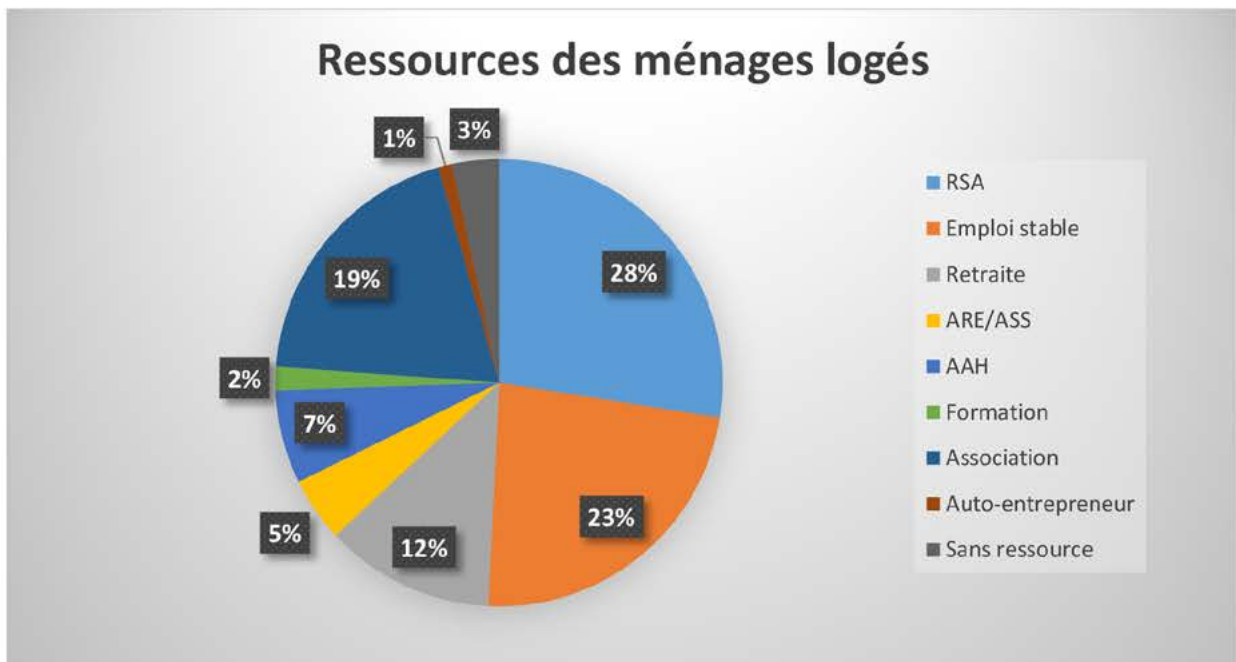


Les Locataires

Tout comme l'an dernier nous constatons que la **majorité** de notre public locataire est bénéficiaire des **minimas sociaux** et pour **ressources principale le du RSA**.

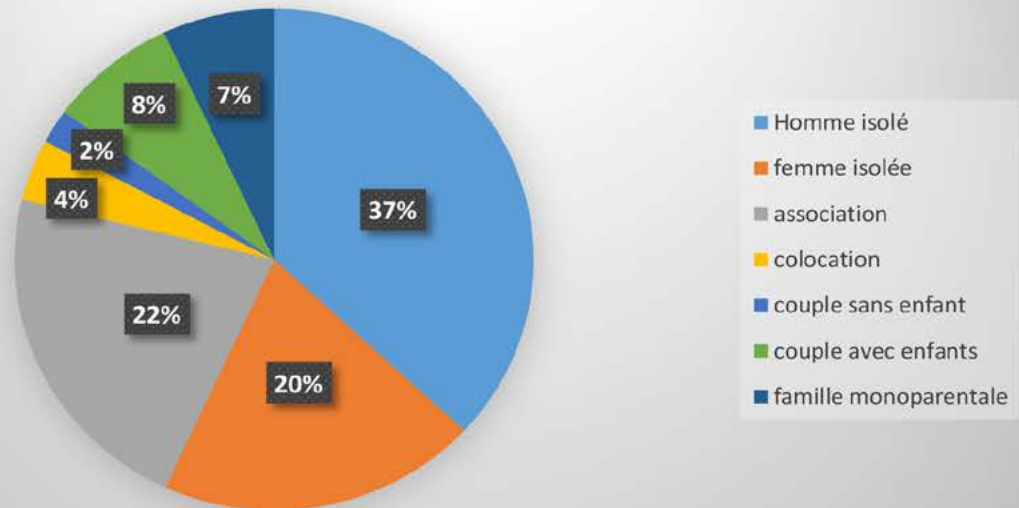
Nous constatons aussi une hausse de la location par plusieurs dispositifs d'accompagnement. Par un système de sous location avec bail glissant le but est d'accompagner les ménages les plus fragiles vers l'accès au logement en sécurisant le parcours résidentiel.

Il est toutefois à noter que depuis le début de l'année, nous constatons une progression de la location à des ménages en situation d'emploi et économiquement stables qui représentent **37,87%**.



Nous constatons que sur l'ensemble de nos biens, il se dessine de plus en plus un parc locatif composé de **personnes seules** (56,38%) mais aussi des ménages avec enfants (15,19%) dont des **familles monoparentales**.

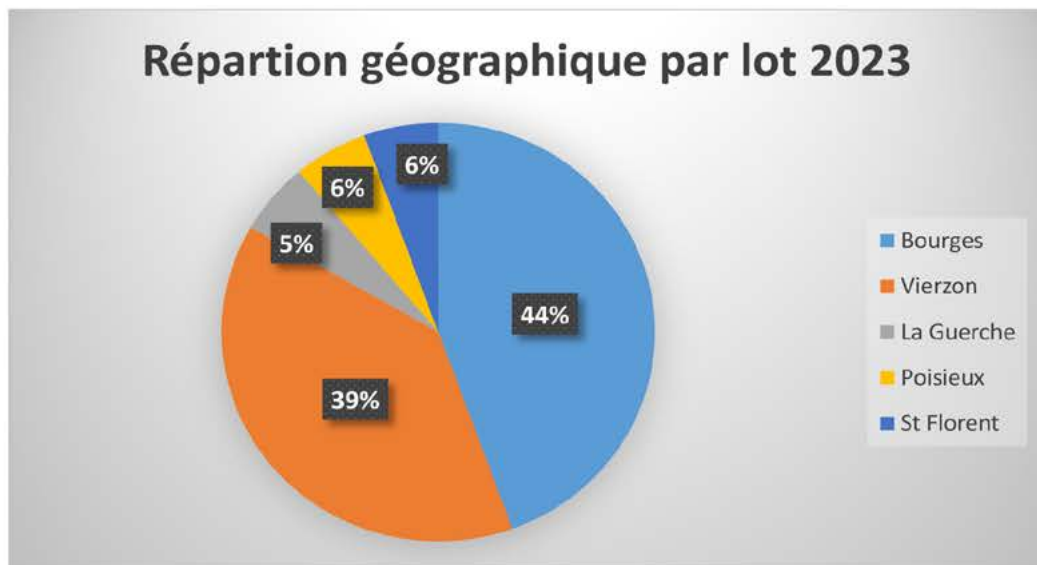
Typologie des ménages



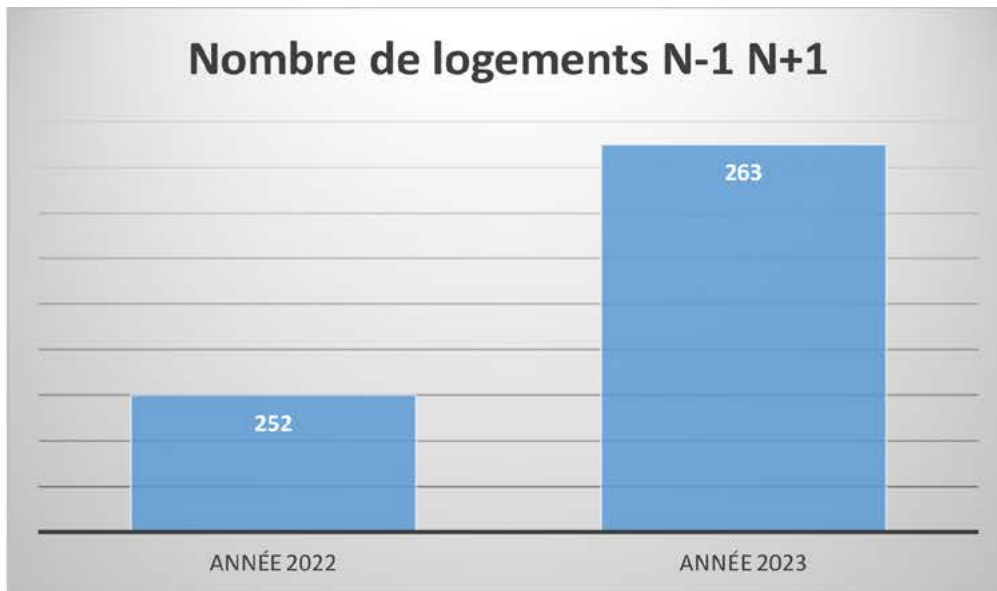
Prospection et captation des logements

Sur la période du 01/01/2023 au 30/09/2023, nous avons capté un total de **18 logements**.

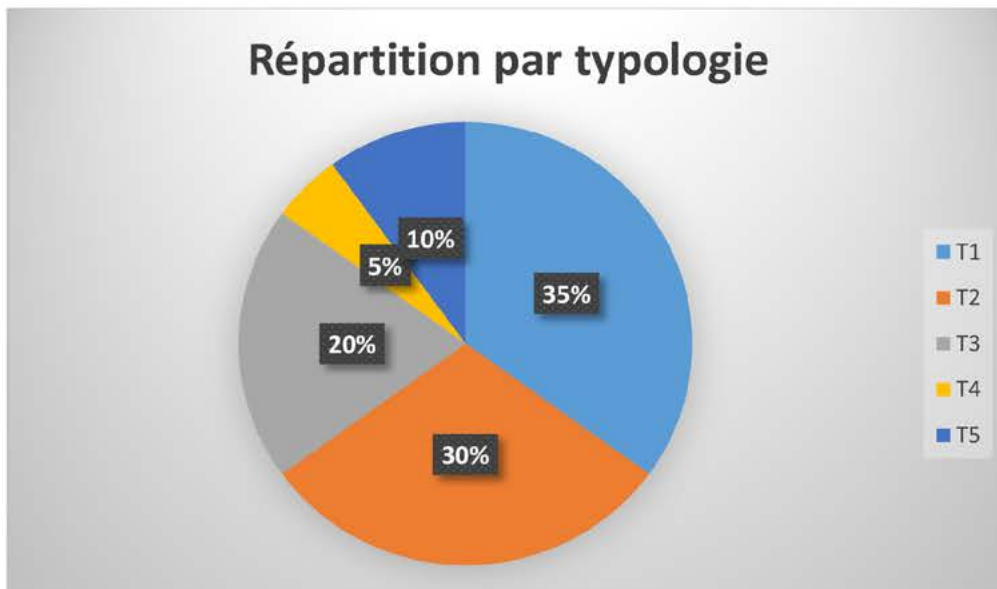
Répartition géographique par lot 2023



Nous pouvons constater que nous avons capté principalement sur la ville de **Bourges avec 50%, soit 7 logements**. Ensuite la commune de Vierzon **avec 29% de captation soit 4 logements**.



Pour l'année **2023 nous constatons que de 18 nouveaux logements** soit un total de **265 lots**.
 En **2022 nous avons 252 lots** sur le parc du Cher.



Grâce au graphique ci-dessus nous pouvons voir les différentes typologies des logements captés en 2023 sur le secteur du Cher.

En majorité avec **35%** de part nous trouvons la typologie suivante T1.
 Ensuite les T2 représente **30%**, les T3 représentent **20%**, les T4 **10%** et le T5 **5 %**.

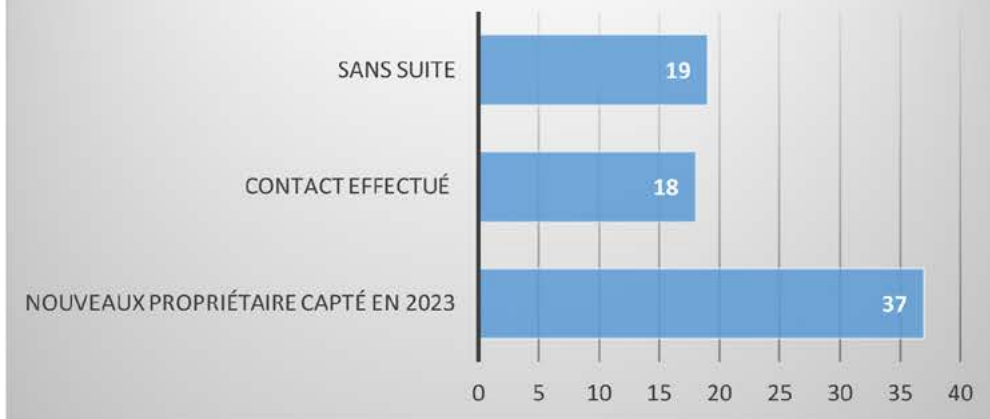
Versement de la prime PIL par l'ANAH

La prime d'intermédiation locative (PIL) est versée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un niveau de loyer ou avec intermédiation locative. Cette prime est portée à un montant en cas de mandat de gestion. Les propriétaires des **logements bénéficiant de la prime PIL** sur l'agence Cher suite à un conventionnement ne sont à pas connu pour l'année 2023.

Sur le début de l'année 2024, 3 dossiers sont en cours de traitement. L'agence se fixe comme objectif 2024 de travailler avec l'ANAH à un meilleur accompagnement des propriétaires dans ces démarches.

Zoom sur la prise de contact avec les propriétaires en 2023

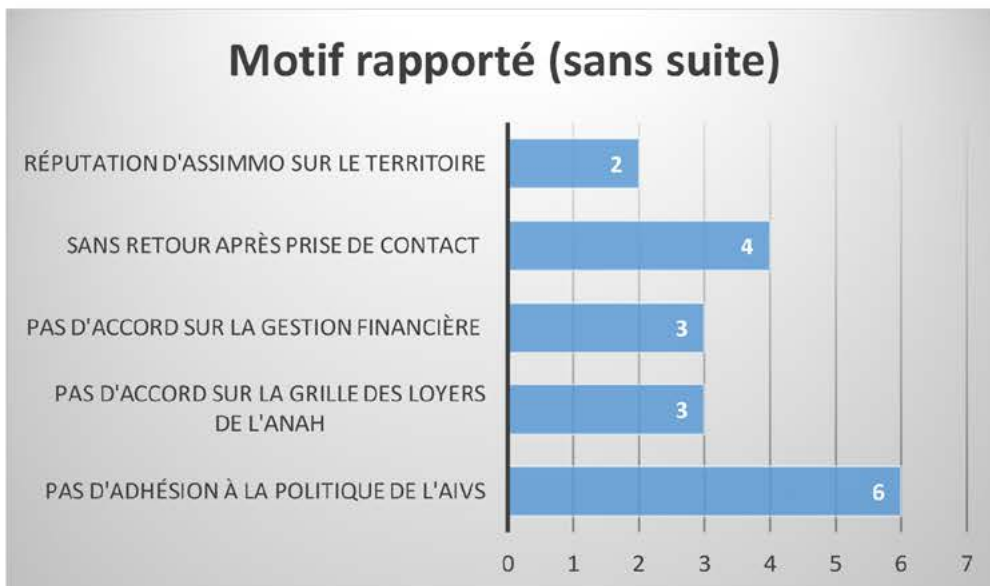
Zoom prise de contact nouveaux propriétaires



Grâce au graphique ci-dessus nous pouvons voir que nous avons eu en contact sur l'année 2023, **37** nouveaux propriétaires.

Sur ses **37 contacts 18 ont effectué un mandat de gestion** dans notre agence et **19 sont resté sans suite** pour diverses raisons que nous exposons ci-dessous à l'aide du graphique.

Motif rapporté (sans suite)



Le graphique ci-dessus nous montre qu'en majorité les **6 propriétaires** avec lesquels nous n'avons pas eu de suite ne sont pas en accord avec la politique de l'AIVS : profil du public principalement, et le fait que les loyers sont trop modérés.

Ensuite pour **2 d'entre eux**, vient du fait qu'ils n'ont pas une bonne image de notre AIVS sur le secteur, ils sont souvent remontés que les logements sont détériorés et que les frais sont en général à la charge du propriétaire.

4 propriétaires n'ont pas donné de suite sans aucun motif. Il est relevé par les propriétaires que nos délais sont trop importants avant la mise en gestion. (Le délai en question est d'un 1 mois de traitement entre la prise de contact et la rédaction du mandat afin que les pièces administratives soient rassemblées et vérifiées)

Aussi **3 propriétaires** ne sont pas d'accord sur notre politique de gestion des travaux : principe des 500€.

Et pour finir **3 propriétaires** nous ont fait savoir qu'ils étaient en désaccord avec les tarifs proposés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Pour conclure, nous arrivons à prendre contact avec des propriétaires principalement grâce à de la prospection téléphonique et avec le bouche-à-oreille, les sites nous permettant de réaliser cette prospection est principalement le

Bon Coin et le site se Loger.com mais aussi des annonces locales sur les différentes plate-forme internet.

En effet sur le secteur du Cher et à ce jour la majeure partie des propriétaires captés sont à ce jour des propriétaires déjà sur notre parc, satisfaits de nos services mais aussi de notre gestion des locataires.

Nous constatons aussi qu'une petite partie de nos nouveaux propriétaires nous ont confiés la gestion de leur bien en raison de difficultés avec leurs locataires. Cela concerne 3 de nos nouveaux propriétaires.

11. L'intermédiation locative dans le Cher

« *Il ne faut jamais désespérer des hommes toujours leur laisser une seconde chance* » (Victor Hugo), c'est ainsi qu'on pourrait présenter l'IML, l'intermédiation locative, ce dispositif qui permet à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Assimmo 18, d'accompagner des personnes en vue d'accéder au logement autonome et ensuite de les y maintenir en sécurisant le parcours.

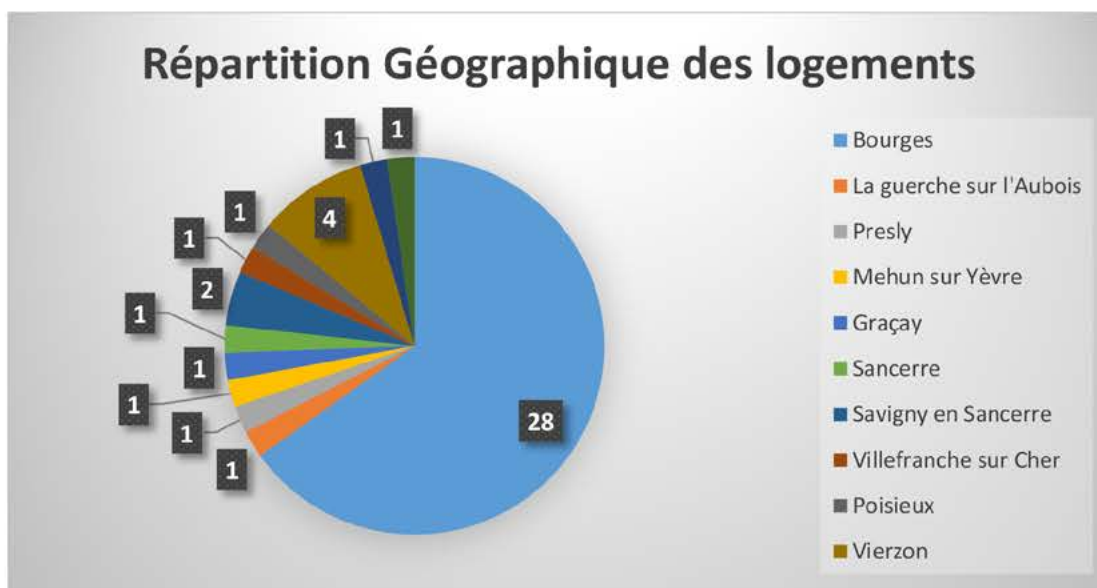
Le dispositif est un facilitateur à double entrée pour le propriétaire et le locataire. Il donne au propriétaire l'assurance que ses logements seront gérés comme dans une agence classique, mais en plus il peut être accompagné dans ses démarches de travaux et son locataire soutenu en cas de difficultés. Quant au locataire il sera suivi dans toutes ses démarches pour solutionner ses problématiques et ce pour une durée allant de 6 à 18 mois selon le degré de difficultés rencontrées par les ménages.

L'AIVS est aussi considérée comme un rempart contre l'exclusion car pour certains ménages c'est le dernier recours pour obtenir un logement autonome.

Les logements :

Les ménages accompagnés dans le cadre de l'intermédiation locative occupent 42 logements du parc d'ASSIMMO 18 sur le département du Cher. Il est à noter que deux logements en IML ont été reloués avec toutefois une nouvelle mesure IML initiée par le service sur un même logement. Cela explique donc que 42 adresses soient rattachées aux mesures IML en 2023 pour un total de 44 ménages.

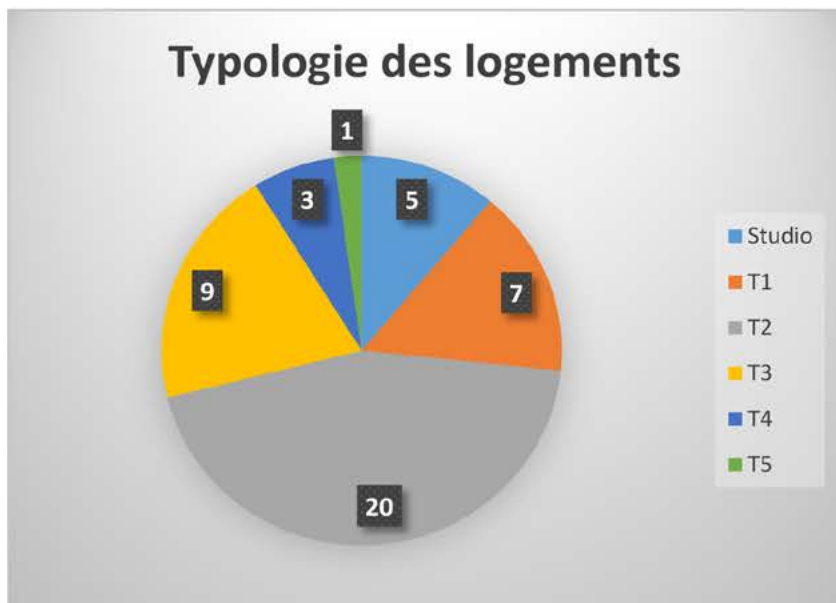
Répartition géographique :



Il est à observer que les ménages accompagnés dans le cadre de l'IML sont majoritairement en logement à Bourges. La demande de logement sur cette localisation est très importante. Elle s'explique par un dynamisme plus prononcé, un accès plus facilitant au formation, emploi et transport. Les personnes accédant en logement ont également une bonne connaissance de la ville et ne souhaitent pas se délocaliser sur une autre ville. La dynamique d'insertion semble plus porteuse pour les personnes qui sollicitent un accompagnement.

Bourges	27
La Guerche sur l'Aubois	1
Presly	1
Mehun sur Yèvre	1
Graçay	1
Sancerre	1
Savigny en Sancerre	2
Villefranche sur Cher	1
Poisieux	1
Vierzon	4
Sancoins	1
Saint Amand	1
Total	42

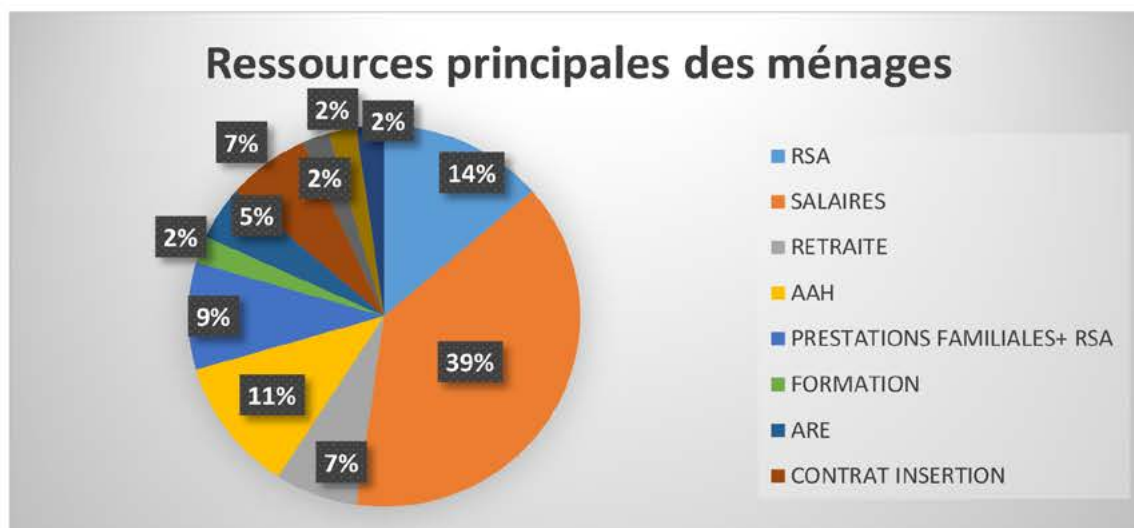
Typologie des logements :



Studio	5
T1	7
T2	19
T3	9
T4	3
T5	1
Total	44

La majorité des demandes de logements est de petite typologie dans le cadre des mesures IML. Cela s'explique par le fait que les demandeurs soient des ménages dits isolés. En effet, les demandeurs viennent souvent de structures d'hébergement avec des parcours de vies variables comme des séparations ou d'autres événements de la vie qui conduisent à des besoins importants de petits logements. 44% des demandes concernent des T2

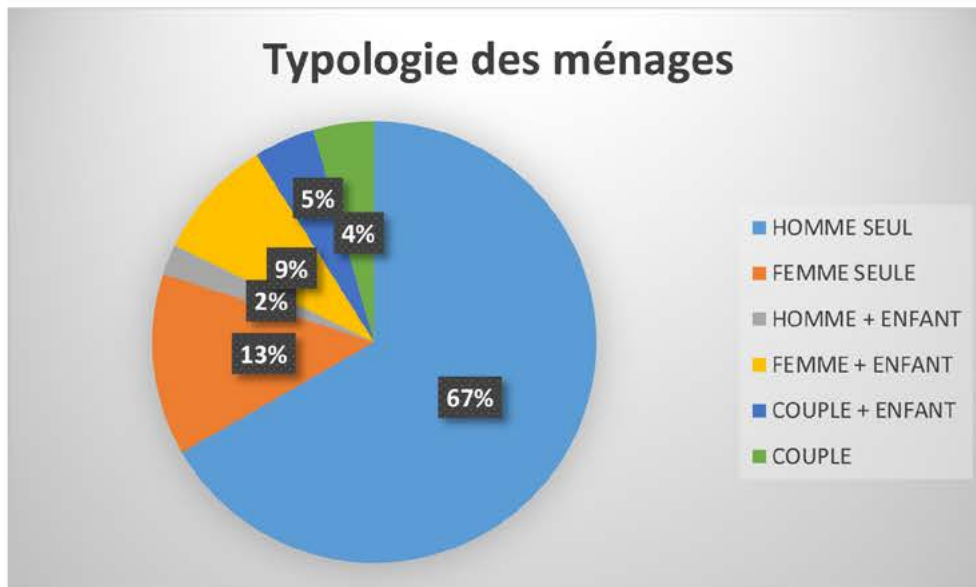
Ressources principales des ménages :



Les personnes accompagnées dans le cadre de l'IML sont dans une dynamique d'emploi et/ ou d'insertion. L'accompagnement social permet d'orienter et ou de prescrire vers des structures partenaires en fonction du projet social. (Entraide Berruyère, Association le Relais, Intérim...) Il est également constaté dorénavant que des personnes salariées présentent parfois des difficultés d'accès au logement. Il est repéré également des besoins d'accompagnement sur le versant budgétaire, la santé et l'administratif.

RSA	6
SALAIRES	17
RETRAITE	3
AAH	5
PRESTATIONS FAMILIALES+ RSA	4
FORMATION	1
ARE	2
CONTRAT INSERTION	3
INTERIM	1
ASS	1
CONTRAT APPRENTISSAGE	1

Typologie des ménages :



HOMME SEUL	29
FEMME SEULE	6
HOMME + ENFANT	1
FEMME + ENFANT	4
COUPLE + ENFANT	2
COUPLE	2

Comme précédemment exposé au regard de la typologie des logements suivis dans le cadre de l'IML, la majorité des logements sont occupés par des personnes seules, et majoritairement des hommes soit 67%.

A ce jour, l'Agence ASSIMMO 18 est sollicitée pour de nombreuses demandes de logement et pour tout type de typologies.

Sur l'année 2023, l'Agence a enregistré **375 demandes de logements** avec potentiellement un accompagnement social à préconiser.

A titre indicatif, 349 demandes de logement ont été réalisées en 2022. Les demandes continuent d'évoluer à la hausse.

L'accompagnement des locataires :

Le dispositif d'accompagnement intermédiation locative, permet de sécuriser un locataire lorsqu'il entre en logement et/ou lorsqu'il rencontre une difficulté pendant son parcours locatif.

Cet accompagnement permet une forme de sécurité également pour le propriétaire qui a connaissance des modalités d'intervention et d'accompagnement de l'équipe.

Du 1^{er} janvier au 31 Décembre 2023, **83 personnes** ont bénéficié d'une mesure IML ce qui représente **44 ménages**.

Au cours de cette année, l'accompagnement a pris fin pour **35 personnes, soit 15 ménages**.

Pour ces ménages, la situation est stabilisée et/ou dans une évolution positive. **Pour 8 ménages**, un changement de situation est identifié, soit :

- **3 ménages** ont accédé à un logement plus grand dans le parc social.
- **1 ménage** a quitté le département.
- **2 ménages** ont regagné le domicile conjugal.
- **1 ménage** a accédé à la propriété.
- **1 ménage** est décédé.

Au 31 Décembre 2023, **29 ménages sont encore accompagnés** par l'équipe, ce qui représente 48 personnes.

Durée d'Accompagnement : Le service accompagne en moyenne les ménages pendant **une période de 12 mois**.

Le service a sollicité un renouvellement d'accompagnement pour 4 ménages.

Les principales thématiques d'accompagnement sont liées à des difficultés budgétaires (impayé de loyer, baisse de ressources, dettes, surendettement...), à des problématiques d'usage et d'entretien du logement, et à des difficultés administratives. Il est primordial d'obtenir l'adhésion du ménage afin de pouvoir mener à bien l'accompagnement.

La demande IML

L'équipe ASSIMMO se réunit tous les 15 jours pour travailler autour de deux temps forts :

La Pré-Attribution logement : ce temps permet un rapprochement entre les logements vacants et les demandes de logements. L'équipe, par la suite, contacte les candidats pour faire une évaluation sociale. A la suite de cette évaluation, un dossier locataire est constitué afin de présenter ce dernier en Commission Attribution Logement

La Commission Attribution Logement : A la suite de la constitution du dossier, l'équipe expose en commission d'attribution logement le dossier du candidat. La situation du candidat est présentée sur l'aspect social au sens large, l'aspect financier par rapport à la proposition faite (taux d'effort, Quotient Familial, reste à vivre). A l'issue de cette présentation, un avis est rendu.

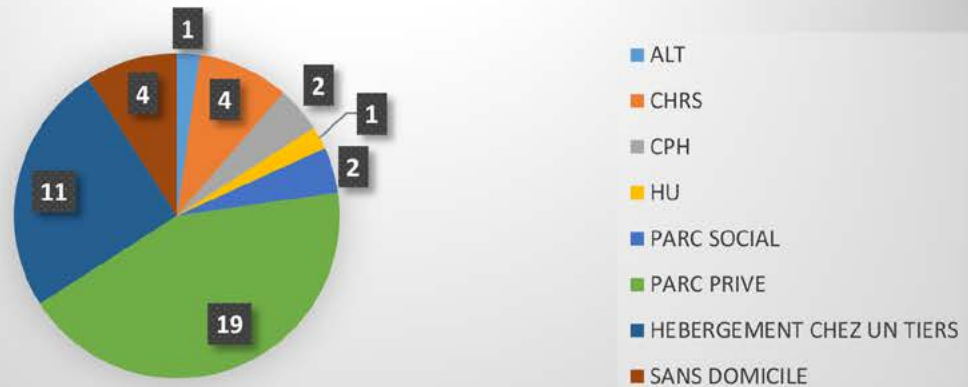
Soit :

- **Favorable** : le logement est attribué au ménage avec préconisation ou non de mesure IML. Si la mesure IML est nécessaire, l'équipe saisie sur le logiciel du SI SIAO la demande, et présente en commission CMHLA, le dossier du candidat pour valider l'accompagnement.
- **Ajourné** : le dossier manque d'information ou de document, la commission reporte et demande un complément d'information.
- **Refus** : le dossier est trop fragile ou la situation n'est pas adaptée (refus Visale, ressources insuffisantes...). Le candidat en est informé.

Une fois le dossier accepté à la commission d'attribution logement avec l'ensemble de l'équipe Assimmo 18, c'est la préparation à l'entrée au logement. L'accompagnement à proprement parlé débute par le montage possible d'une aide financière suivant les besoins du locataire et la demande de garantie Visale.

Situation avant l'entrée dans le dispositif :

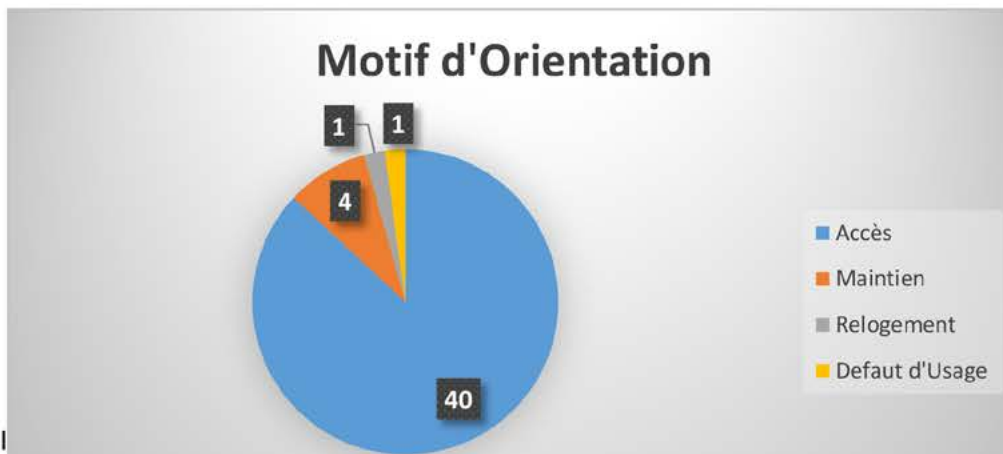
Situation avant l'entrée dans le dispositif



Il est observé que 43% des ménages qui bénéficient d'une mesure IML sont issus du parc privé et 25% sont en situation d'hébergement chez un tiers.

ALT (Au Logement Temporaire)	1
CHRS	4
CPH	2
HU	1
PARC SOCIAL	2
PARC PRIVE	19
HEBERGEMENT CHEZ UN TIERS	11
SANS DOMICILE	4
TOTAL	44

Motif d'orientation :



Accès	38
Maintien	4
Relogement	1
Défaut d'Usage	1
Total	44

d'accompagnement à l'accès en nécessitant une entrée en logement nécessite un accompagnement de proximité. Un accompagnement via une mesure IML permet également de venir prévenir certaines situations ou un accompagnement autour de la prévention des expulsions est nécessaire.

Accompagnement budgétaire

Aide Financière :

Afin de sécuriser l'accès et le maintien en logement, le service accompagnement a réalisé **8 demandes de FSL Accès** afin de solliciter le dépôt de Garantie, et dans certains cas le premier mois de loyer ainsi que les frais d'Agence.

Garantie Loyers Impayés :

A ce jour, les candidats qui sollicitent un logement doivent constituer un dossier auprès d'Action Logement dans le cadre de la Garantie Visale – Loyers Impayés. Cette garantie, permet de protéger les propriétaires dans le cadre d'impayé de loyers pouvant survenir pendant la location du logement.

Cette garantie, gratuite, pour les locataires et propriétaires permet de trouver une solution à l'amiable afin d'accompagner les locataires dans le cadre de la prévention des expulsions. Il est donc possible de signer un plan d'apurement auprès soit des conseillers Visale ou avec l'Agence qui se charge de suivre les modalités de recouvrement. Au 31/12/2023, la garantie Visale a été déclenchée **pour 10 locataires** suivi dans le cadre de l'IML. A, ce jour, l'accompagnement social mené par l'équipe a permis à **7 locataires de trouver une solution à l'amiable ce qui a permis de les maintenir dans le logement**. Pour les 3 autres locataires, bien que la mobilisation de l'équipe soit forte la situation sociale est restée particulièrement complexe et fragile.

Prescription Alimentaire :

Sur l'année 2023, le service a prescrit **6 colis Alimentaires ou prescriptions** vers les épiceries sociales.

Pour conclure, l'agence souhaite aller encore plus loin dans l'accompagnement pour lui donner encore plus de sens. Des événements sont programmés tout au long de l'année pour créer du lien social entre nos locataires comme des brunchs conviviaux en bas d'immeuble, ou la fête des voisins avec des thématiques comme le tri. L'enthousiasme créé par ces occasions nous pousse à continuer et à faire évoluer ces actions, ce qui génère plus de proximité avec nos locataires et favorise la confiance pour permettre un meilleur accompagnement social.

12. Assimmo 58

Le parc locatif

Le développement de notre parc de logements est essentiel afin de pouvoir reloger les personnes orientées ou ayant déposé une demande de logement auprès d'ASSIMMO.

Le nombre de biens en gestion ne cesse d'augmenter comme le démontre le tableau ci-dessous, comparant les années 2022 et 2023.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Biens occupés</u>	213	188
<u>Biens vacants</u>	17	21
<u>Biens en travaux</u>	44	29
<u>TOTAL</u>	276	238

En effet, nous comptabilisons **45** nouveaux lots dans nos effectifs, ce qui représente une augmentation de **18,90%**. Le nombre de logements en travaux a certes évolué, mais en parallèle nous avons plus de biens qui sont occupés. De plus, le taux de vacance est beaucoup moins élevé. Effectivement, seulement **6,2%** de notre parc est inoccupé, contre **8,8%** en 2022.

En comparaison à 2022, cela s'explique par une méthode de calcul plus affinée de la vacance locative ainsi qu'une procédure de remis en location là aussi améliorée.

Au cours de l'année 2023, 7 logements sont sortis du parc de l'AIVS. 5 au motif d'une vente des biens concernés et 2 pour une fin de gestion dite classique au bénéfice d'un concurrent.

Comme le montre le tableau ci-dessous, cet accroissement concerne à la fois les maisons, les appartements, mais également les locaux commerciaux.

	2023	2022
<u>Maisons</u>	23	21
<u>Appartements</u>	244	216
<u>Garages</u>	4	4
<u>Locaux commerciaux</u>	4	1
<u>Logements meublés</u>	2	1
<u>Logements « PMR (Personnes à Mobilité Réduite) »</u>	0	0
<u>Nombre de propriétaires</u>	52	45
<u>Nombre de ménages</u>	213	166

Nous comptabilisons **12,5%** d'appartements supplémentaires par rapport à 2022, et 2 maisons individuelles. Le nombre de locaux commerciaux et de biens meublés a également augmenté. Cependant, nous disposons toujours de 4 garages.

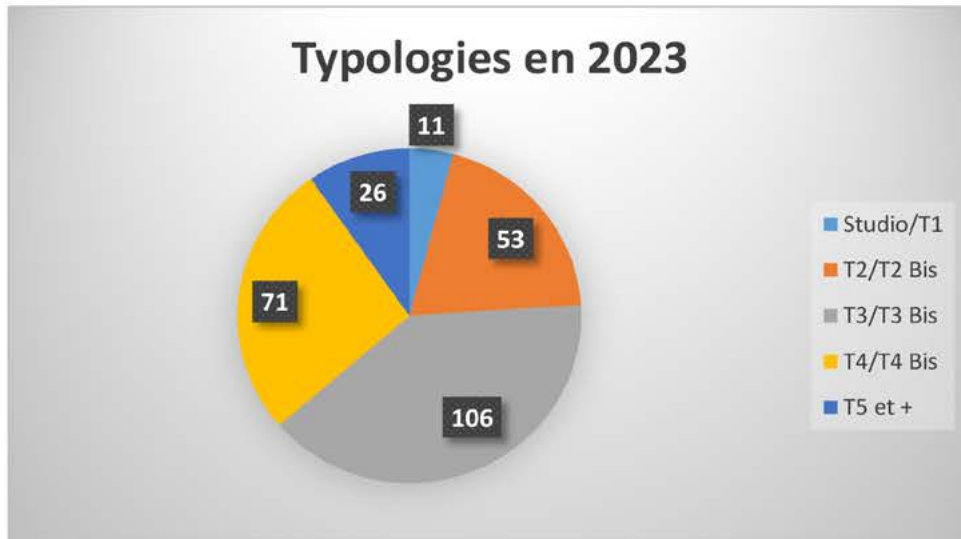
Enfin, nous remarquons que **7** nouveaux propriétaires nous ont fait confiance en nous confiant leurs biens en gestion.

Les entrées et sorties en logement



Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023, nous comptabilisons **32** entrées en logements et **26** sorties. Ce qui donne un taux de rotation de **12,18%**.

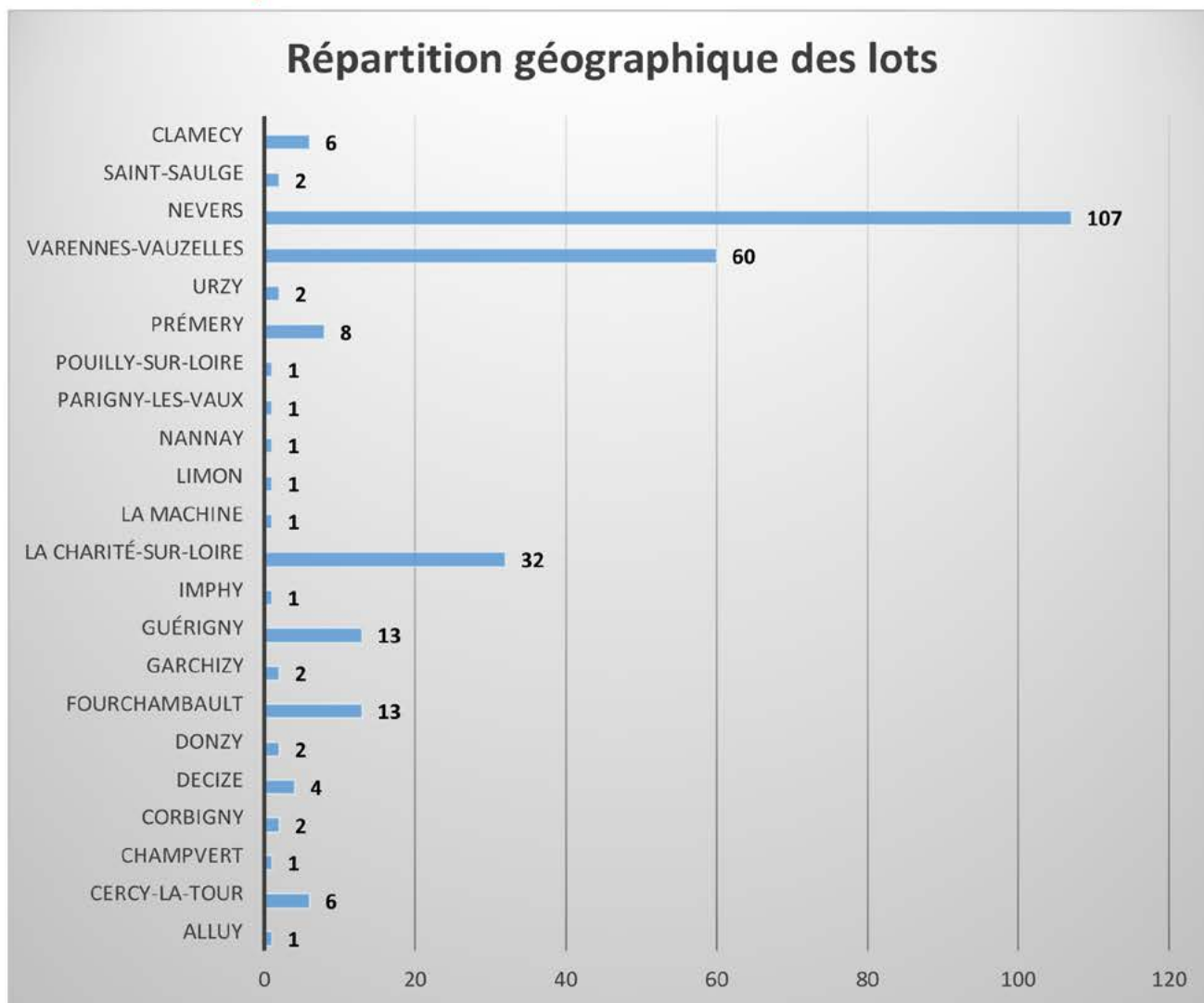
Typologies des biens



Notre parc locatif est composé de toutes sortes de typologies allant du studio au T7. En 2023, nous observons une augmentation des **studios et T2/T2 Bis**, en lien avec la forte demande pour les petits logements.

Le nombre de logements de type 4 et 5, voire plus, est quant à lui plus ou moins identiques. Enfin, comme en 2022, notre plus petit logement est un studio de 16 m² et le plus grand est un appartement T7 de 157 m².

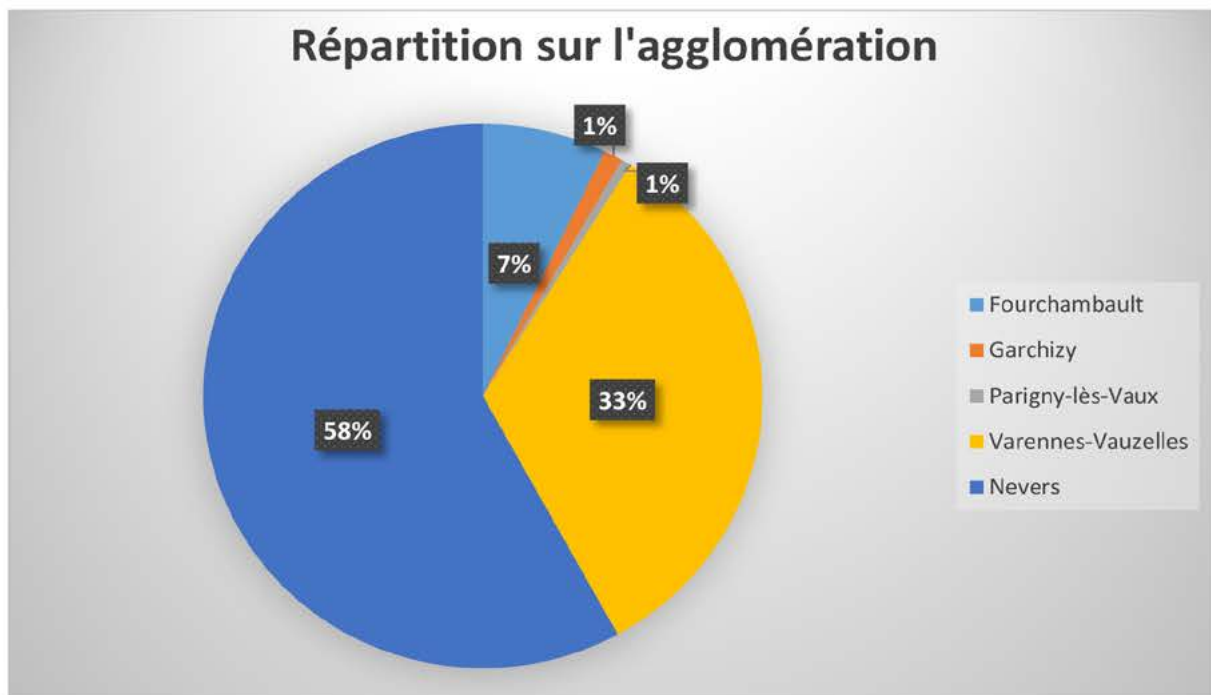
Les secteurs d'implantation :



Nous sommes présents sur l'ensemble du département de la Nièvre et certains secteurs commencent doucement mais sûrement à se développer, notamment au Nord de Nevers.

Nous comptons désormais 6 biens à **Clamecy** dont 1 maison, et 2 appartements sur le secteur de **Saint-Saulge**. Les appartements occupés se trouvent essentiellement dans les zones urbaines, principalement au Nord-Ouest de Nevers. De plus, nos locataires habitant en maison sont plutôt situés en zones rurales.

Répartition sur l'agglomération



Près de la moitié de nos logements se situent à Nevers (105), et 76 d'entre eux se trouvent dans l'agglomération (13 à Fourchambault, 2 à Garchizy, 1 à Parigny-lès-Vaux et 60 à Varenes-Vauzelles).

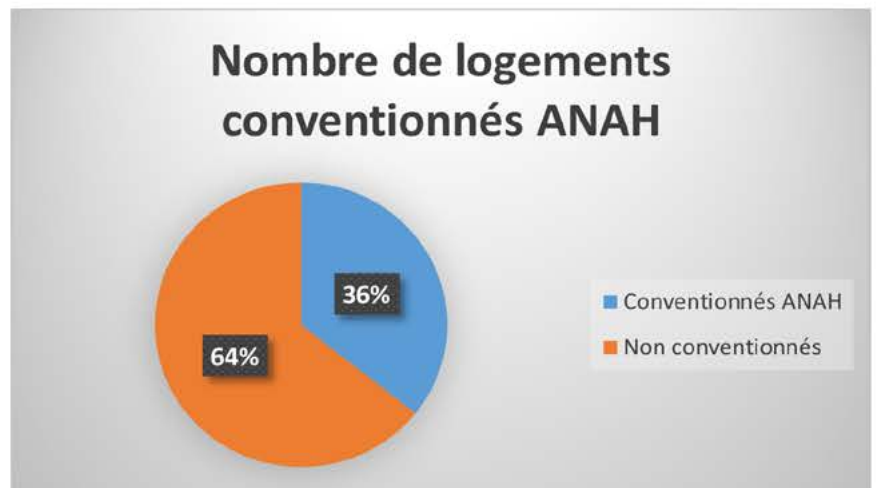
Le conventionnement ANAH

En signant une convention avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), les propriétaires peuvent obtenir une réduction sur l'impôt sur le revenu. Le conventionnement peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. Par ailleurs, le loyer pratiqué sur ledit bien est moins élevé que le prix du marché actuel, ce qui profite énormément à certains futurs locataires en situation précaire.

En 2023, **100 logements** sont conventionnés contre 79 en 2022.

Et 174 logements ne le sont pas contre 158 en 2022.

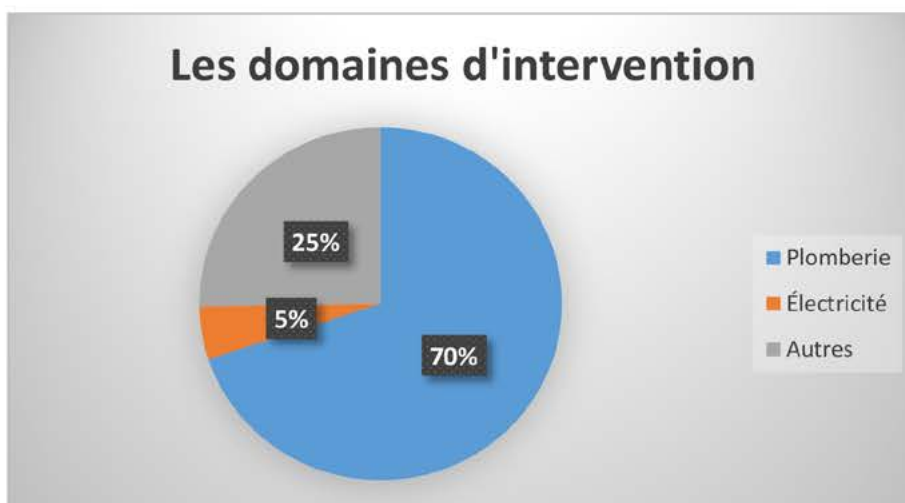
Nombre de logements conventionnés ANAH



Les travaux

En tant que gestionnaires locatifs, nous pratiquons également les missions habituelles des agences immobilières classiques. De ce fait, nous sommes amenés à gérer les demandes d'interventions quotidiennes et de travaux.

Les différentes interventions



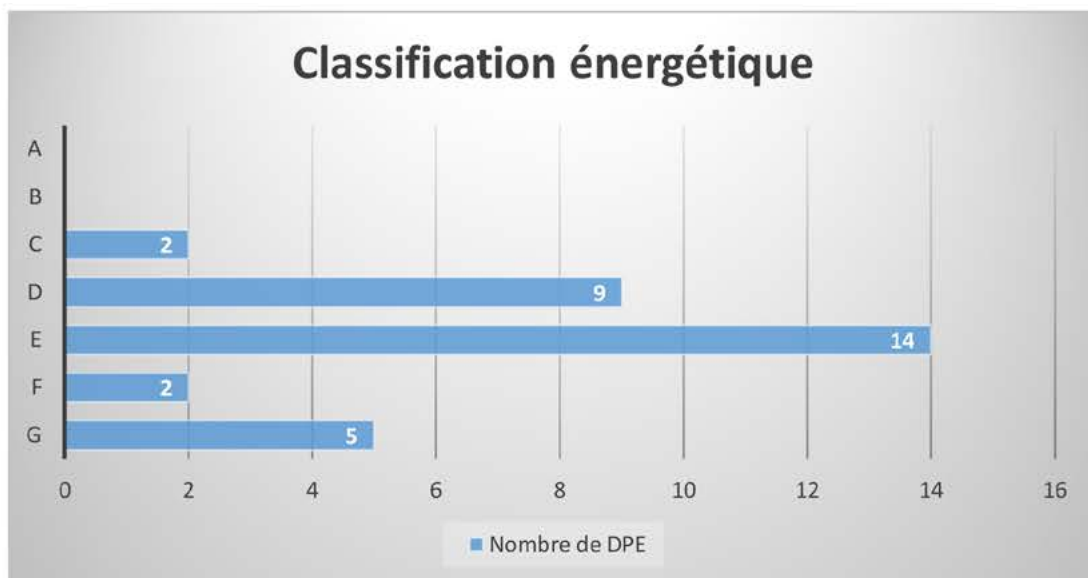
En 2023, nous comptabilisons **103** interventions. Près de **70%** d'entre elles concernent la plomberie ou le chauffage. Nous remarquons que les interventions d'électricité sont quant à eux minoritaires. Enfin, près d'une intervention sur quatre concerne d'autres domaines (stores, portes...).

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Le DPE renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement. Il est donc essentiel et sa réalisation est obligatoire en vue de remettre en location un bien.

Entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre 2023	
DPE réalisés	32
DPE en cours	2





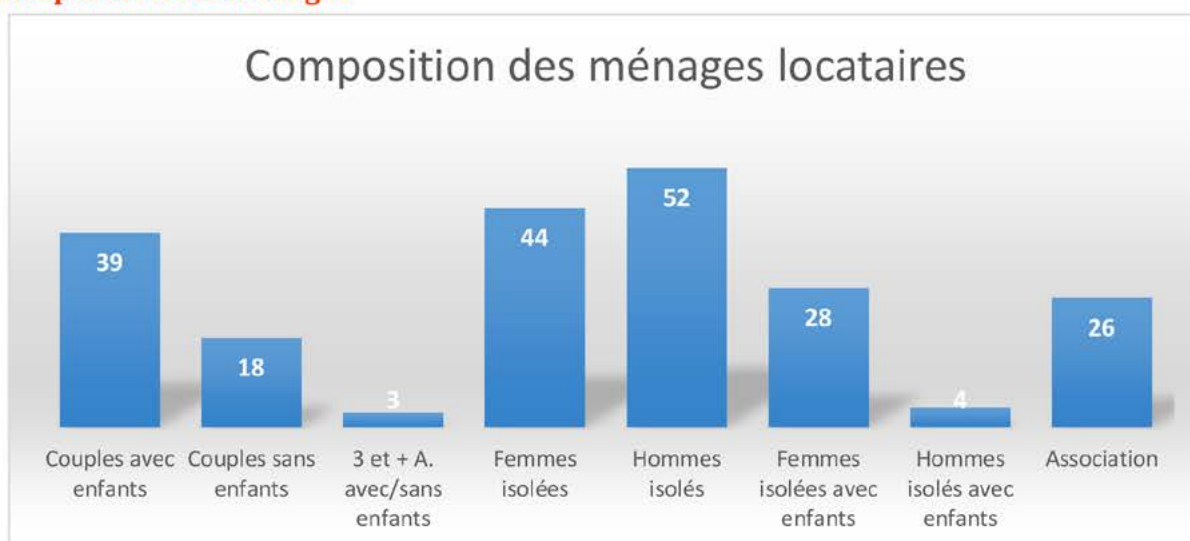
Nous pouvons observer que près de **72%** des DPE qui ont été réalisés se trouvent classés en D ou E, ce qui reflète la moyenne en France.

Et près de 1 DPE sur 5 est classé en F ou G, et est donc considéré comme étant une « passoire énergétique ».

Nos locataires

Comme évoqué en première parties, nous comptons 213 ménages en logement en 2023, soit **13,3%** de plus qu'en 2022.

Composition des ménages



Nous avons tous types de compositions de ménages au sein de notre parc, allant d'une personne seule à une famille avec 7 enfants.

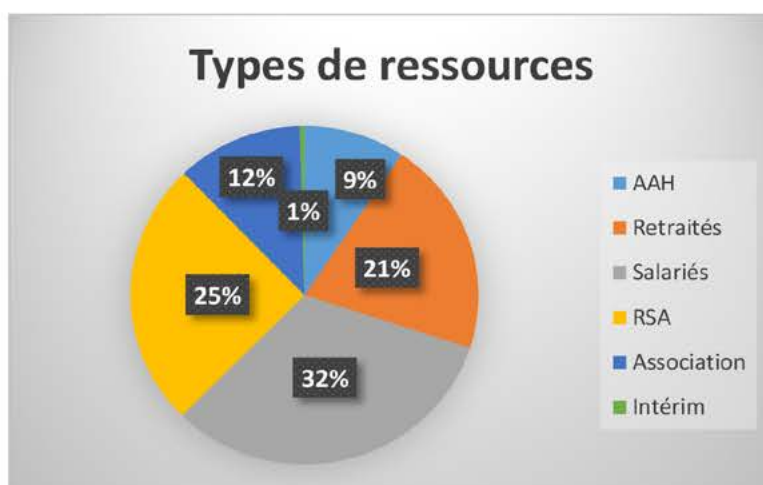
Nous remarquons que plus de **17%** de nos locataires sont des couples avec enfants.

De plus, la majorité sont des personnes isolées, hommes et femmes confondus. Elles représentent à elles-seules **45%**

de nos ménages. Malgré tout, nous pouvons observer une baisse de 2 points sur le dernier trimestre 2023.

Enfin, **12,2%** des ménages sont en sous-location. C'est-à-dire que leur logement est directement loué par notre association en attendant la fin de leur accompagnement par le Pôle Intégration. Par la suite, le bail sera à leur nom.

Nature des ressources



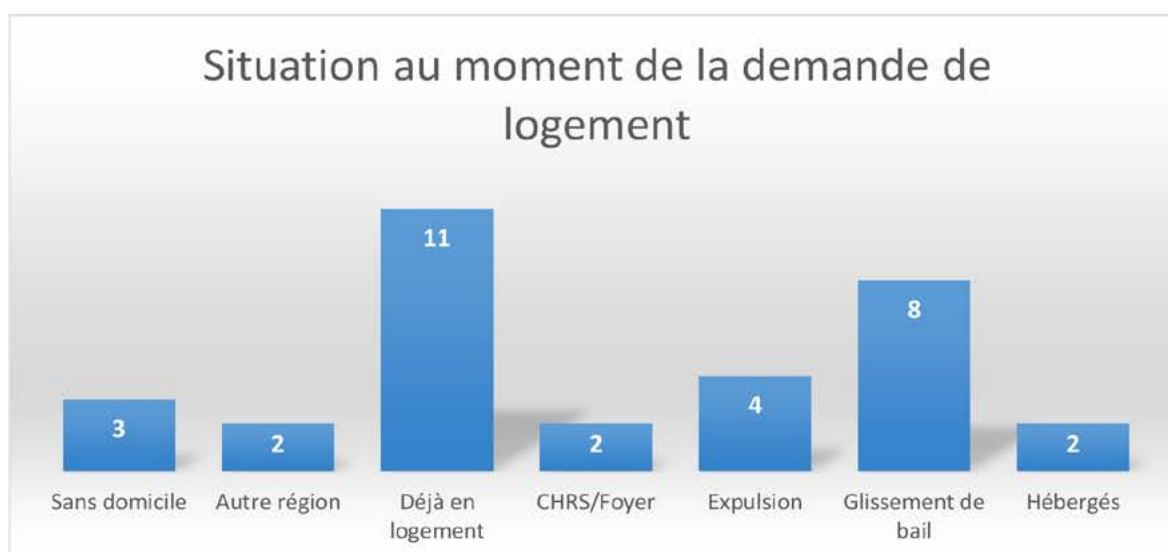
Plus de **32%** de nos locataires sont salariés, et **25,35%** touchent le RSA (Revenus de Solidarité Active). Les locataires bénéficiant de l'AAH ou étant en Intérim sont minoritaires.

En comparaison avec 2022, ce sont les mêmes types de ressources perçues qui sont majoritaires. De plus, les locataires percevant l'AAH ou étant en Intérim étaient déjà minoritaires.

Situation avant l'entrée en logement

Avant qu'un dossier puisse être étudié en commission, la première étape primordiale pour les candidats locataires est de déposer **leur demande de logement** auprès de l'agence.

Une fois leur situation évoquée et validée en équipe, nous pouvons faire une visite du logement pré fléché. Si le potentiel locataire souhaite louer le bien, nous faisons avec lui son dossier Visale. Quand celui-ci est accepté, nous pouvons faire son entrée en logement.



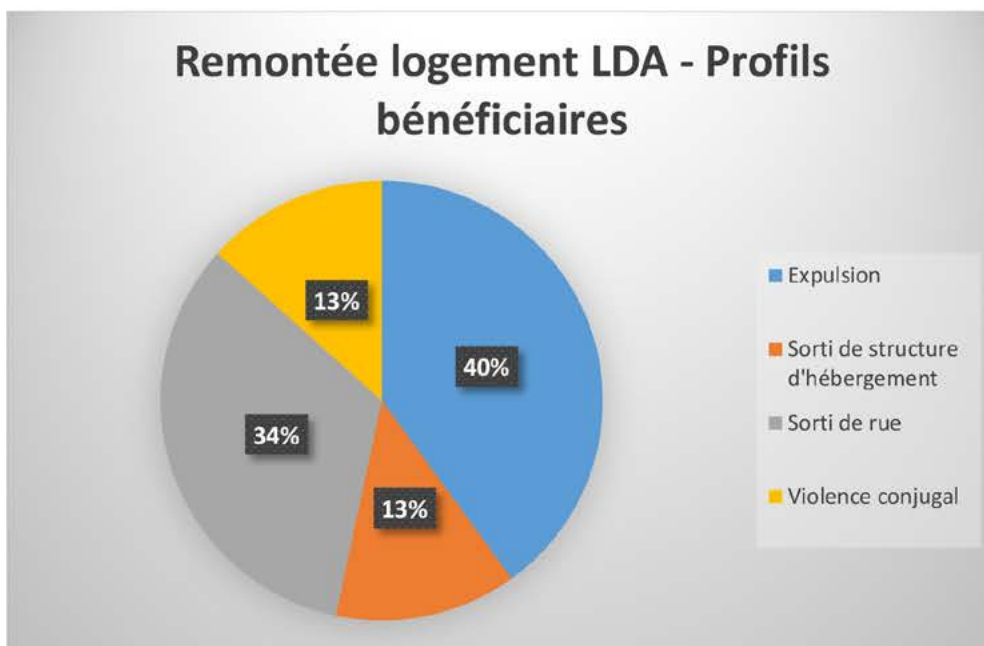
Plus de **34%** des locataires entrés dans notre parc en 2023 étaient déjà en logement au moment de leur demande, soit près d'une personne sur 3. Cela peut concerner des personnes qui souhaitent se rapprocher de leur travail, ou bien qui décident de louer un bien plus petit ou plus grand en fonction de leur situation.

De plus, les personnes hébergées par un proche ou venant d'autres régions sont minoritaires.

Enfin, ¼ des personnes étaient déjà sous-locataires dans notre parc. À la suite des glissements, le bail est désormais au nom propre du locataire. Parfois, une mesure IML peut accompagner ce glissement.

Focus sur les logements LDA (Logement d'abord)

En 2023, l'association Le Relais à capter 15 logements dans le cadre du LDA.

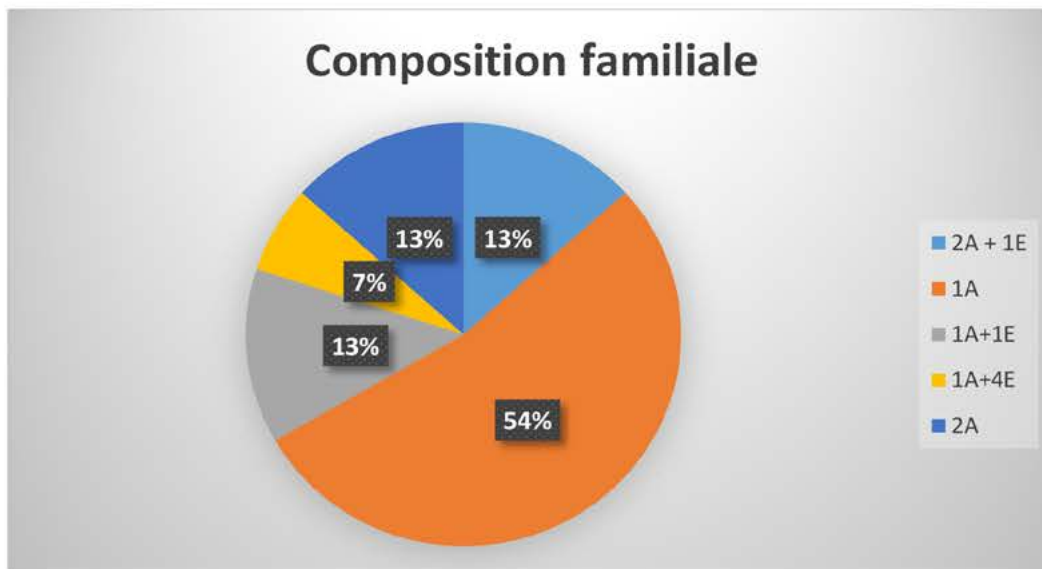


Nous pouvons constater majoritairement que les profils de personnes correspondent à une expulsion avec 40% de part.

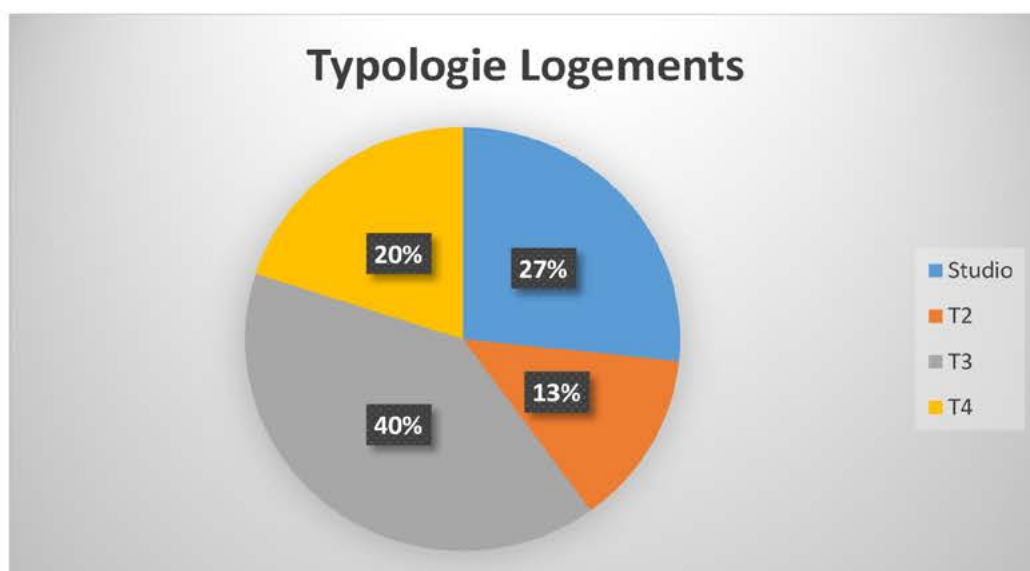
Ensuite viennent les sortis de rue vers un logement autonome avec 34% de part.

Concernant les sortis de structure d'hébergement vers le logement autonome 13% de bénéficiaires et des personnes en situations de violence conjugal 13% de part

Au total se sont 15 logements remontés pour le dispositif LDA.



Majoritairement avec 54% de part nous retrouvons une personne seule. Nous retrouvons au même niveau avec 13% de part pour une personne seule avec enfant ou deux personnes et un enfant ou deux personnes. Nous pouvons constater qu'une personne avec 4 enfants représente 7% de part.



Les logements capter dans le cadre du LDA sont majoritairement des T3 avec 40% de part. Viens ensuite les studios représentant 27% et les T4 avec 20%. Pour finir le T2 représentant 13% de part.

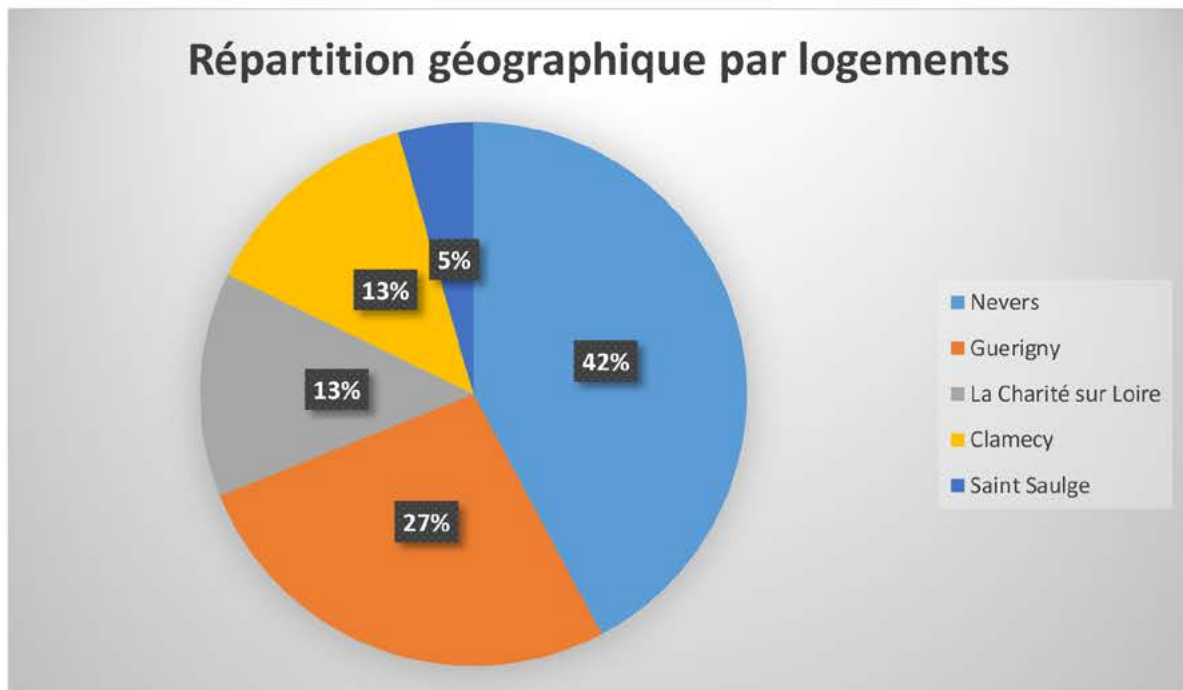
Les objectifs de l'AIVS

Pour 2024, l'enjeu principal est de continuer dans cette dynamique d'accroître notre parc de logements. De plus, nous aimerions également diversifier les secteurs de captation en fonction de la demande et se développer aux alentours de Cosne-Cours-sur-Loire.

Enfin, nous continuerons d'être attentifs sur les demandes quotidiennes d'interventions, les travaux réaliser, et les besoins en DPE.

Prospection et captation des logements

Sur la période du 01/01/2023 au 31/12/2023, nous avons capté un total de **45 logements**.



Nous pouvons constater que nous avons capté principalement sur la commune de **Nevers avec 42% soit 19 logements**.

Ensuite la commune de **Guérigny avec 27% de captation soit 12 logements**.

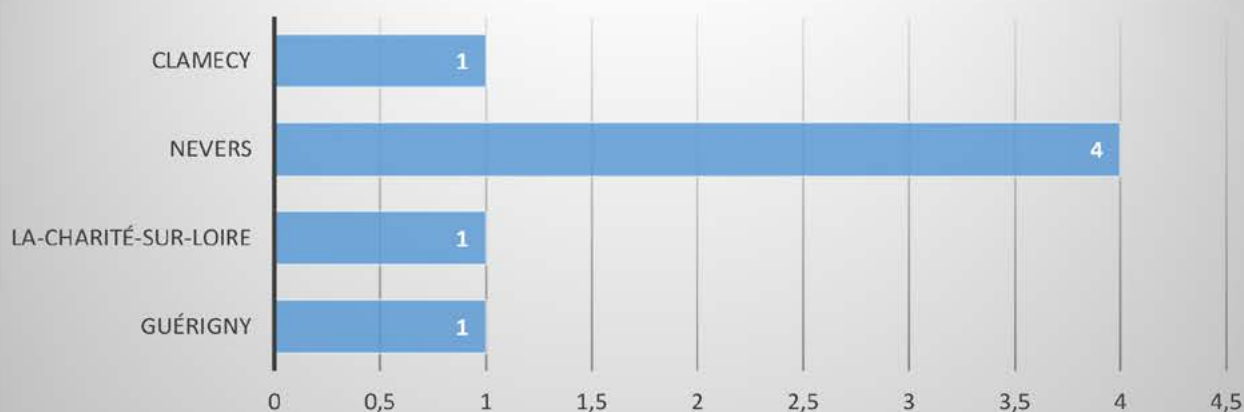
Sur la commune de la **Charité-Sur-Loire avec 13% soit 6 logements**.

Aussi sur la commune de **Clamecy** nous pouvons voir que nous avons un taux de captation équivalent à **13% logement + commerce soit 6 logements**.

Et enfin la commune de **Saint Saulge : 2 logements**

Pour l'année **2023 nous constatons une augmentation de 45 nouveaux logements**. En **2022 nous avons 238 logements** sur le parc. Nous pouvons affirmer une augmentation significative de **18,90%**.

Nombre de nouveau propriétaire par zone géographique



Grâce au graphique ci-dessus nous pouvons voir les différentes typologies des logements captés en 2023.

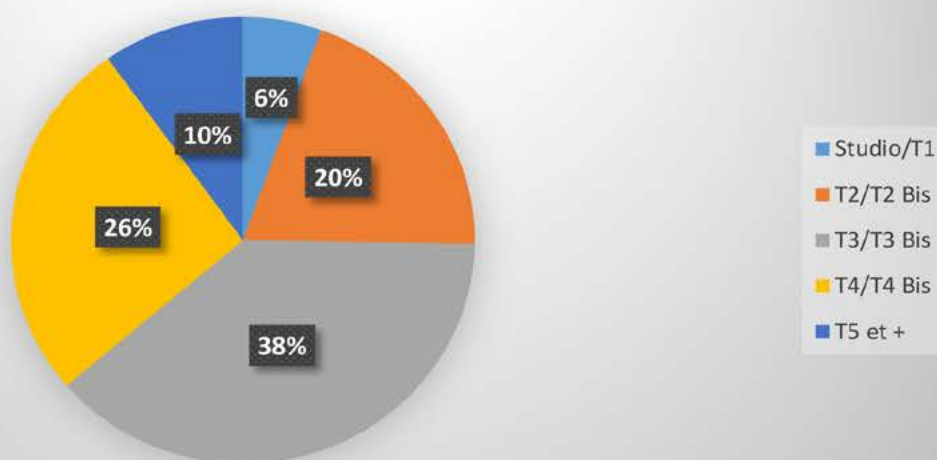
En majorité avec **38%** de part nous trouvons la typologie suivante T3/T3 Bis.

Ensuite avec **26%** de T4/T4 Bis.

En troisième position avec **20%** de T2/T2 Bis.

Aussi viennent ensuite les T5 et + avec **10%** de part. Et pour finir les studios avec **6%** de part de captation.

Typologies en 2023



Nous constatons, qu'à la captation, **12 logements** sur la commune de **Guérigny** et **3** sur celle de **Nevers** étaient déjà conventionnés.

En revanche aucun n'est conventionné sur la commune de La-Charité-Sur-Loire. Ces derniers n'ont par ailleurs pas pu l'être pour 2 raisons : la classe énergétique et une mauvaise appréciation de la part des propriétaires quant aux avantages de ce dispositif.

Versement de la prime PIL par l'ANAH

La prime d'intermédiation locative (PIL) est versée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un niveau de loyer ou avec intermédiation locative. Cette prime est portée à un montant en cas de mandat de gestion. Nous pouvons compter **3 logements bénéficiant de la prime PIL** sur la commune de Nevers à la suite d'un conventionnement.

2 sont actuellement en cours de traitement.

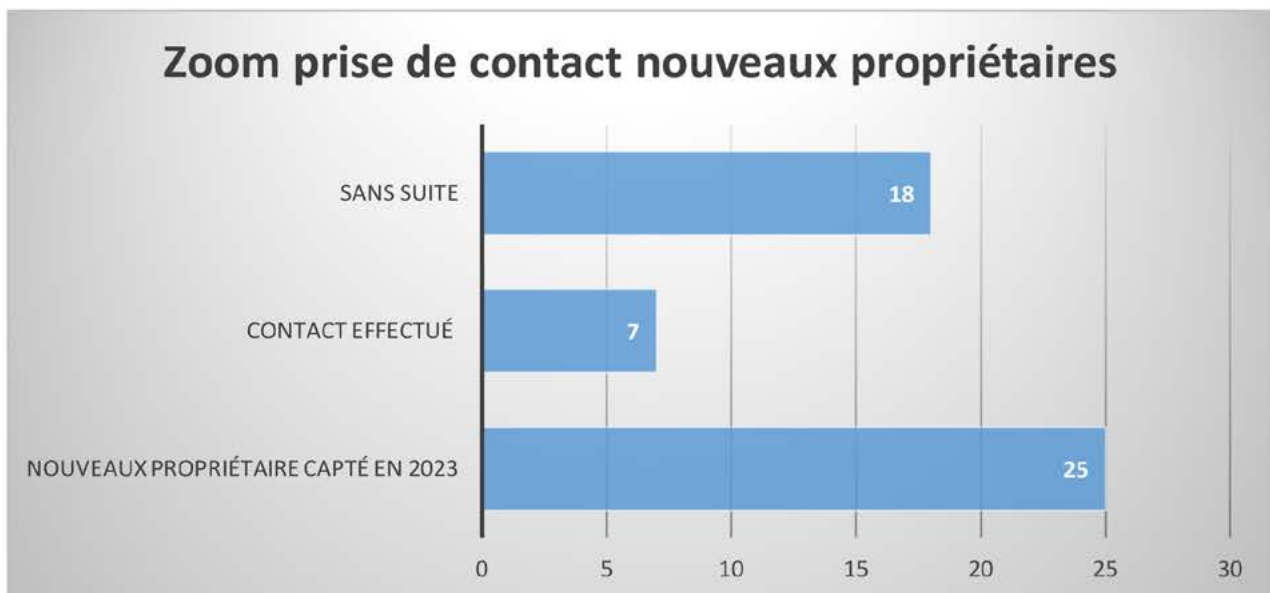
Taux d'occupation des logements captés

Sur la commune de Guérigny nous constatons un taux d'occupation de **100%**. Soit 12 logements sur 12.

Ensuite sur la commune de la Charité-Sur-Loire le taux d'occupation est de **98.80%**. Soit 5 logements sur 6. 1 logement est inoccupé car travaux énergétiques en cours.

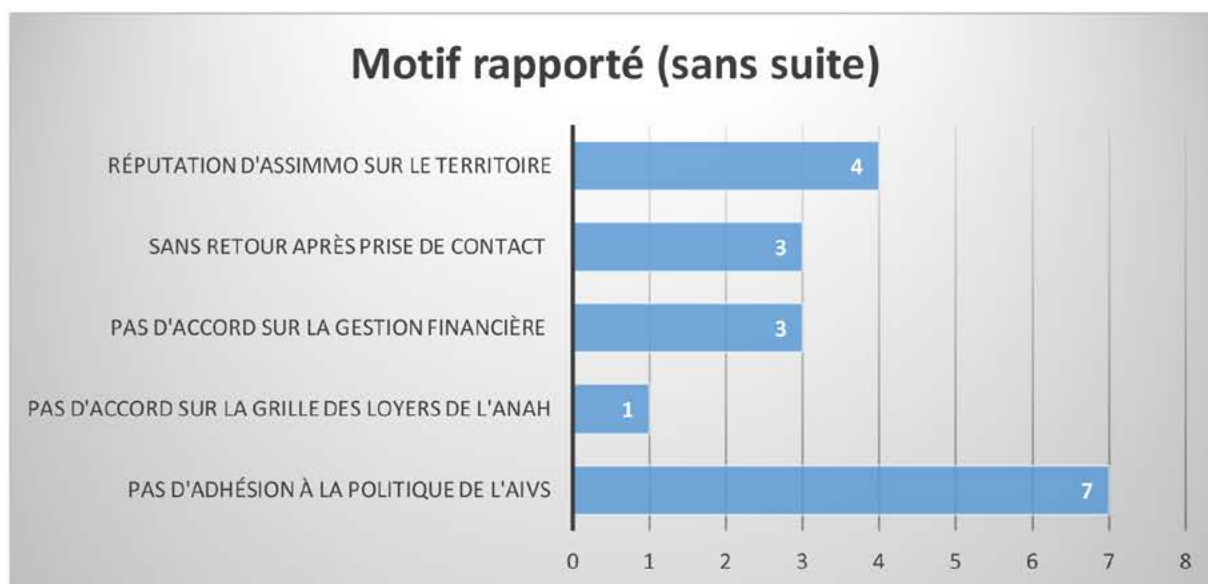
Et pour finir sur la commune de Nevers notre taux d'occupation est de **95.40%**. Soit 18 logements sur 23. Les 5 logements non loués ont pour cause des travaux de réhabilitation et énergétique.

Zoom sur la prise de contact avec les propriétaires en 2023



Grâce au graphique ci-dessus nous pouvons voir que nous avons eu en contact sur l'année 2023, **25 propriétaires auparavant inconnu chez ASSIMMO.**

Sur ses **25 contacts 7 ont effectué un mandat de gestion** dans notre agence et **18 sont restés sans suite** pour diverses raisons que nous exposons ci-dessous à l'aide du graphique.



Le graphique ci-dessus nous montre qu'en grande majorité les **7 propriétaires** avec lesquels nous n'avons pas eu de suite ne sont pas en accord avec la **politique de l'AIVS** : profil du public en majorité et le fait que les loyers sont trop modérés.

Ensuite pour **4 d'entre eux**, vient le fait qu'ils n'ont pas une bonne image de notre AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) sur le secteur en lien avec le public accueilli.

3 propriétaires n'ont donné aucune suite sans aucuns motifs. Il est relevé par les propriétaires que nos délais sont trop importants avant la mise en gestion (au minimum 1 mois de traitement).

Aussi **3 propriétaires** ne sont pas d'accord sur notre politique de gestion des travaux : principe des 500€. Et pour finir **1 propriétaire** nous a fait savoir qu'il été en désaccord avec les tarifs proposés par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Pour conclure, nous arrivons à prendre contact avec les propriétaires principalement grâce à de la prospection téléphonique et avec le bouche-à-oreille.

1. L'intermédiation locative dans la Nièvre

Au 31/12/2023, le Pôle Logement a mobilisé 51 logements au titre de l'intermédiation locative. Cela représente 23% du parc l'agence immobilière à vocation sociale ASSIMMO 58. Ce sont donc 51 ménages accompagnés en 2023 correspondant soit 175 personnes.

Les locataires accèdent au logement par un bail de location classique. Ces locataires présentent des fragilités et difficultés sociales nécessitant un étayage simple afin de garantir le maintien durable en logement.

Certains locataires bénéficient alors d'une mesure d'Intermédiation Locative (IML) dès leur entrée dans les lieux, pour d'autre, le besoin émerge ultérieurement (accident de la vie, dégradation d'une situation personnelle, changement de situation professionnelle).

L'accompagnement en IML :

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association).

La demande pour l'IML :

◆ **Instruction** : L'instruction est réalisée par un travailleur social. Elle consiste en la rédaction d'une évaluation sociale sur le formulaire du Service Intégrée d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Le ménage accompagné prend connaissance de cette évaluation et confirme son adhésion à la mesure IML.

◆ **Examen de la demande et décision** : La situation est présentée de façon détaillée lors de la commission SIAO. Après examen et consultation de l'ensemble des partenaires agréés, la commission émet un avis :

-**Favorable** : Des places sont disponibles et la personne peut bénéficier rapidement d'un logement et/ ou d'une mesure.

-**Avis favorable / pas de places disponibles** : Si la personne est hébergée, elle sera inscrite prioritairement pour l'accès à un logement avec un accompagnement IML dès qu'un logement adapté sera disponible.

-**Défavorable** : La situation de la personne ne relève pas d'un accompagnement de premier niveau mais d'une autre forme d'aide. Les personnes elle-même peuvent aussi refuser la mesure.

Cet accompagnement se décline en 2 grands axes et il est adapté aux besoins/demandes du ménage accompagné.

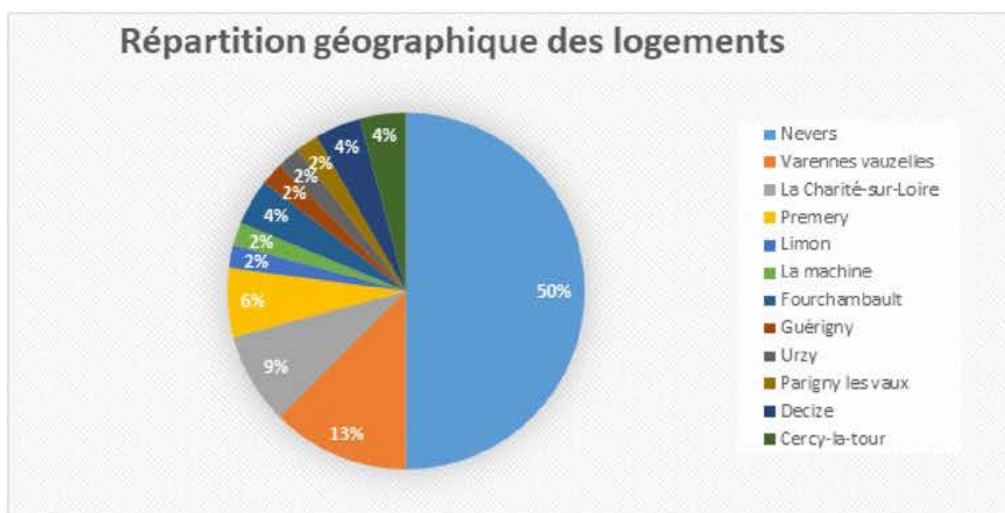
Accompagnement à l'entrée dans le logement : démarches administratives, sensibilisation au bon usage du logement et à son entretien, bon usage des parties communes et intégration dans le quartier).

Accompagnement du ménage dans le cadre de sa prise d'autonomie et du maintien dans le logement : visites régulières, aide à la gestion du budget, prévention des impayés, aides aux démarches, prévention des troubles du voisinage.

Les logements :

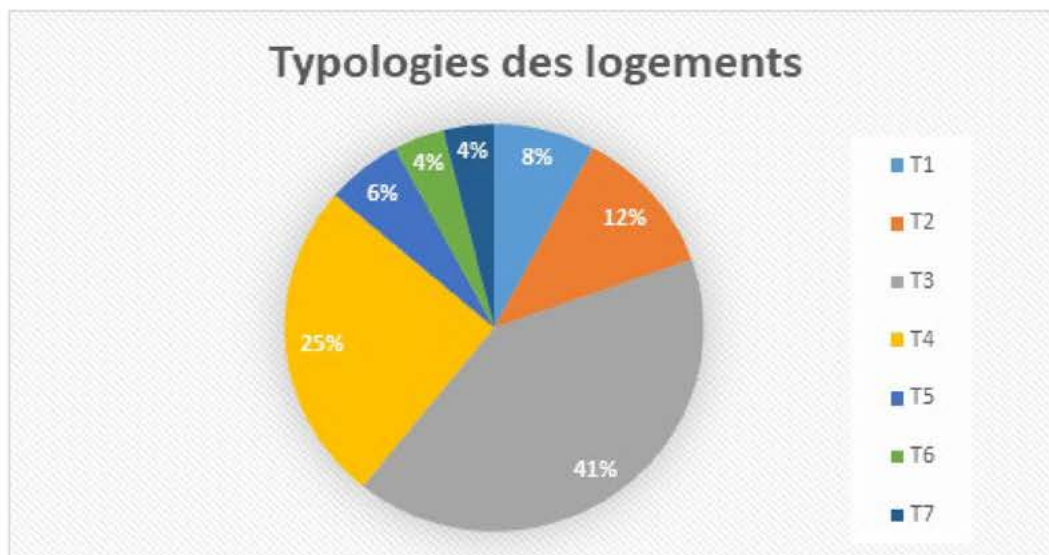
L'accompagnement en IML a mobilisé 51 logements depuis début janvier 2023, soit 23% du parc locatif de l'AIVS.

Répartition géographique :



La plupart de nos logements sont situés dans Nevers et dans son agglomération. La demande est plus importante à Nevers et les communes voisines telles que Fourchambault ou encore Varennes-Vauzelles, du fait de la proximité des transports en communs (bus, train). En effet, les personnes ne sont pas toujours véhiculées. De même, la recherche d'emploi et l'insertion professionnelle entre en compte avec l'accès aux services de proximité : mission locale, boîte d'intérim, pôle emploi, etc.

Types de logements :



La plupart des ménages accompagnés en IML sont des familles. De ce fait, la demande de logement de type T3 est plus importante.

Par ailleurs, les petites typologies, T1 et T2 sont très recherchées en lien avec les demandes de personnes isolées ou familles monoparentales pour lesquelles une augmentation pour l'année 2023.

L'accompagnement des locataires :

Les principales thématiques d'accompagnement sont :

- La gestion budgétaire (difficultés budgétaires, impayés de loyers, dettes d'énergies...),
- L'accompagnement administratif (comprendre et remplir un document administratif, à quel organisme s'adresser...) ou encore l'entretien et le bon usage du logement.

L'agence ASSIMMO repère via : les impayés de loyer, le défaut d'usage du logement, les nuisances sonores répétitives ou autres troubles du voisinage les locataires de son parc qui pourraient rencontrer une difficulté et alors bénéficier d'une mesure IML.

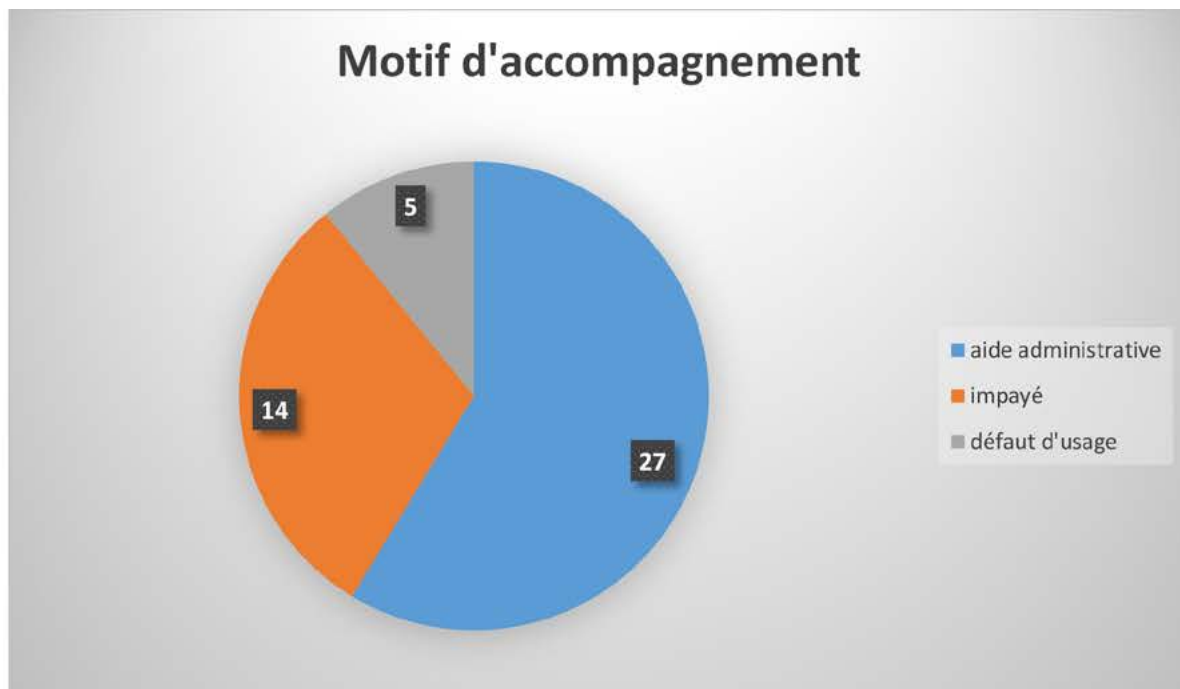
La capacité à habiter est évalué lors de la demande de logement. L'objectif est de permettre aux usagers d'acquérir ou retrouver une autonomie que ce soit lors de l'accès comme dans le maintien dans le logement.

De janvier à décembre 2023, ce sont, au total, 175 personnes qui ont été accompagnées dans le cadre de l'intermédiation locative.

Au 31/12/2023, 28 ménages sont toujours accompagnés dans ce cadre. 22 familles ont été orientées afin d'accéder à un logement de manière autonome. En parallèle, 29 ménages ont été accompagnés pour un maintien dans le logement avec un soutien administratif.

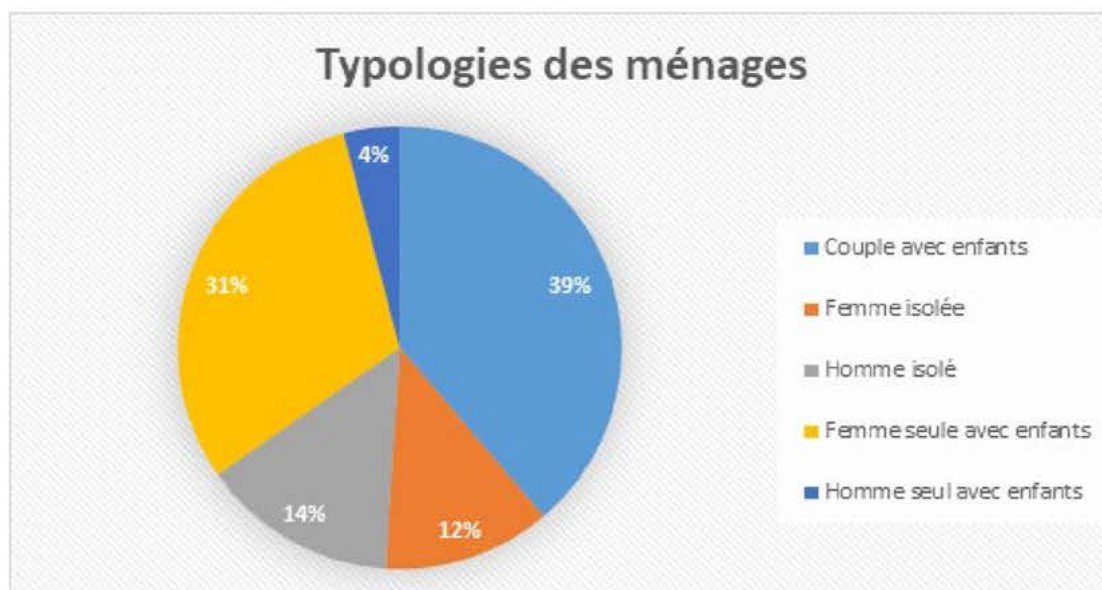
En moyenne, une mesure IML est d'un an. La mesure est dans un premier temps convenu pour 6 mois et peut être renouvelé jusqu'à 2 fois. Les demandes d'accompagnement en IML faites par l'agence Assimmo sont pour la plupart dues à des besoins d'aide administrative (27), des impayés de loyers (14) ou encore pour un défaut d'usage du logement (5).

Motif d'accompagnement



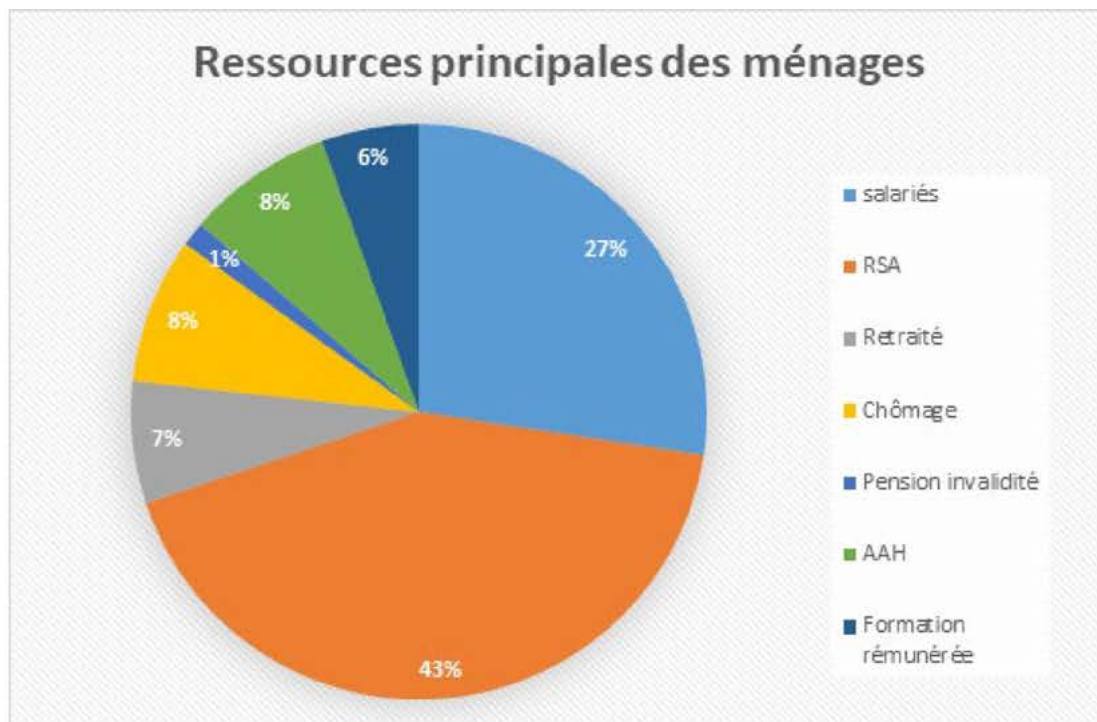
D'autre part, quatre orientations faites par le SIAO vers l'AIVS sont liées à des mesures d'expulsion à la suite de dettes locatives ou logement déclaré insalubre. L'agence ASSIMMO relogé alors ces personnes tout en leur fournissant un accompagnement social adapté et régulier. Des ménages sortant d'une mesure type AVDL peuvent aussi être orientés sur l'IML afin de continuer à être soutenu de façon allégée.

Typologies des ménages accompagnés :



En 2023, nous comptons 73 adultes et 102 enfants dans nos effectifs. Cela représente 51 ménages. La plupart des ménages sont des couples avec enfants (40%). Les familles peuvent aller de 3 à 9 personnes.

Ressources et situation professionnelles des ménages :



Les ménages accompagnés en IML sont majoritairement bénéficiaires des minimas-sociaux à l'entrée en mesure 43%, contre 27% de personnes salariées.

L'IML peut prendre en compte un accompagnement à certaines démarches liées à l'insertion professionnelle (CV, lettre de motivation, recherche de stage...) et orienté et accompagné vers les acteurs du secteur adapté.

Accompagnement Budgétaire

Au cours de l'année, 2 demandes Action Logement et 3 demandes de FSL (Fond Solidarité Logement) ont été demandées afin de financer la caution lors de l'entrée en logement des ménages.

Une seule demande de FSL maintien a été effectuée afin de soutenir une famille dans le paiement de la régularisation de charge 2022 qui fut assez importante.

Chez 6 ménages, des dettes d'électricité liées principalement à l'augmentation importante du coût de l'énergie ont été recensées. Celles-ci vont de 200 à 970€. Pour tous, des échéanciers ont été mis en place et ceux-ci sont tous respectés.

En ce qui concerne les impayés de loyers, sur 51 ménages accompagnés en IML, 17 ménages ont accumulé des dettes locatives durant cette année. Ces dettes sont dues principalement à une mauvaise gestion budgétaire, à des difficultés financières ou pour d'autres à une perte d'emploi.

Au cours de l'année, 6 prescriptions de banque alimentaire ont été effectuées pour des ménages se trouvant en difficultés financières.

Le renouvellement IML

De janvier à décembre 2023, 11 mesures IML ont été renouvelées pour une durée de 6 mois.

Les renouvellements sont principalement demandés lorsqu'il est nécessaire de continuer dans le temps pour poursuivre le travail entamé sur ces mêmes fragilités (dettes de loyer, perte d'emploi, non-respect des droits et devoirs du locataire, défaut d'usage).

La sortie du dispositif IML

24 familles sont sorties durant cette période, ce qui représente 92 personnes. 6 ménages sont sortis pour cause de déménagement.

13 ménages sortis de la mesure en 2023 se sont stabilisés socialement. Tous avaient atteint la durée maximale d'IML soit 18 mois.

Ils sont à jour administrativement ainsi que dans le paiement de leurs loyers. Ils ont tous été orientés vers une assistante sociale de secteur afin de les accompagner dans leurs éventuelles démarches administratives.

Certains freins identifiés à l'accès au logement

Certaines typologies difficiles à capter : les petites surfaces à Nevers par exemple

Les situations administratives des personnes qui ne sont pas à jour.

Principe de réalité – Inadéquation de la demande par rapport à la situation

Par exemple, un homme seul demandant un T3 sans les ressources lui permettant de supporter le loyer et les charges

Dettes locatives non régularisées compliquant l'accès au logement dans le parc privé et ne relevant pas d'un accompagnement de premier niveau.

