



rapport d'activité 2024 :

SERVICE LOGEMENT

InterMédiation Locative



L'IML propose une action d'accompagnement très spécifique permettant aux personnes accueillies d'expérimenter la vie dans un logement autonome.

Cette solution de logement adapté est proposée pour des ménages confrontés à **une problématique d'insertion par le logement, mais ayant acquis une certaine autonomie**, et pour lesquels l'IML constitue un « sas » confortant les démarches préalablement engagées pour l'accès au logement autonome. La mise en œuvre de ce dispositif a été délibérément dévolue au service logement suite à la complémentarité avec les autres missions du service et suite aux compétences développées par les travailleurs sociaux en matière d'insertion par le logement.

Un projet d'accueil spécifique concernant **6 places dédiées** à des jeunes adultes sur orientation de la MLJ d'Alès a vu le jour en 2019. L'accompagnement de ce public dans ce cadre est réalisé conjointement par la MLJ et notre association. À cela se rajoute les **3 places** dans le cadre du suivi CEJ JR. Le SAJE assurera le suivi des jeunes orientés.

En 2024, nous accueillons des ménages ayant obtenu le droit d'asile sur le territoire. **Une part d'accompagnement est renforcé par rapport à l'IML classique. Cela doit concerné 10 familles, avec en 2025 la recherche de 5 logements supplémentaires.**

Nous avons pu repérer que ce dispositif sollicitait **une forme de polyvalence dans les actions**, une polyvalence pour ces travailleurs sociaux. En effet, la mise en œuvre de ce dispositif oblige une intervention sur la prospection immobilière, la gestion locative, la gestion du bâti relative à l'entretien du logement, l'étude des candidatures et l'accompagnement des bénéficiaires. Ces différents domaines sont interdépendants et ont une incidence sur la gestion globale du dispositif.

Aussi, nous poursuivons et développons notre engagement pour participer au développement d'une offre nouvelle de logements dans le parc privé avec sécurisation financière pour les propriétaires.

Ce dispositif concerne un total de 33 places



L'InterMédiation Locative classique



Objectifs :

Ce dispositif a pour objet de mobiliser le parc privé à des fins sociales sous 2 formes : le mandat de gestion et la location/sous-location. La Clède assure seulement l'IML sous-location. Le terme « intermédiation » renvoie à l'intervention d'un tiers social (dénommé opérateur) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de sécuriser la relation locative. Il s'agit à la fois d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement, et de soutenir les ménages pouvant présenter des difficultés, alors accompagnés pour faciliter, à terme, leur accès au logement de droit commun.

Missions :

La Clède est ainsi locataire et assure le paiement du loyer au propriétaire. Le ménage occupant, quant à lui, signe une convention d'occupation temporaire d'une durée de 3 mois renouvelable jusqu'à 18 mois maximum. Dès lors, les missions assurées sont :

- Prospection de logement, signature de bail et gestion courante de logement
- Accompagnement des ménages à l'entrée dans le logement puis pendant la période d'occupation du logement
- Préparation de la sortie des ménages vers un logement autonome pérenne .

Références législatives :

Code de la construction et de l'habitation (art L.635-4)

Loi Besson du 31 mai 1990 : Les dispositifs d'intermédiation locative se sont développés sous l'impulsion d'initiatives locales portées par des associations et des collectivités territoriales (art 4);

Loi 98.657 du 29 juillet 1998 : loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions;

Loi du 25 mars 2009 (art. 74) : Elle introduit, dans le PDALPD, la mise en place d'une stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé, en définissant les actions à mettre en œuvre, dont l'intermédiation locative (loi du 31.5.90 : art.4) ;

Circulaire du 5 mars 2009 : le dispositif d'intermédiation locative « Solibail » a été élargi à six régions identifiées au regard de critères de tension (nombre de recours DALO, nombre de chambres

d'hôtels...) dont le Languedoc-Roussillon ;

La circulaire interministérielle du 22 juillet 2015 relative à la mise en œuvre du plan « répondre au défi des migrations : respecter les droits-faire respecter le droit » ouvre la possibilité d'utiliser 1 000 places en intermédiation locative du type Solibail ;

Depuis le 1er janvier 2017, un nouveau dispositif « Louer abordable » dit "Cosse" remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'ANAH. Il permet une déduction fiscale allant jusqu'à 85 % des revenus fonciers en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer et du mode de gestion du bien (mandat de gestion ou location sous-location) (CGI : art.310)

Instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord.

Publics et orientation

- Ménages inscrits dans un parcours d'insertion, principalement sortants de structures d'hébergement ou désignés comme prioritaire par la DALO ou relevant du PDALHPD, ou encore orientés par la mission locale dont l'orientation sera validée et proposée par le SIAO.
- Jeunes de 18 à 25 ans orientés par la



Territoire

Alès Agglomération



2009

Signature convention entre DDCS et La Clède pour la gestion de 5 logements en IML

2010

1^{er} logement loué par l'association pour la mise en œuvre du dispositif.

2010

1^{er} agrément pour des activités d'InterMédiation Locative et de gestion

2015

Renouvellement de l'agrément pour des activités d'IML et de gestion locative

2017

Premiers dossiers DAHO orientés en IML

2019

IML-MLJ expérimentation de 6 places IML en faveur des jeunes, avec 3 appartement en colocation sur Alès

2022

Captation de deux nouveaux logements en parc social

L'IML et les moyens mis à disposition

33 places conventionnées

Les logements mis à disposition par l'Association "LA CLÈDE" sont destinés à accueillir des ménages, de façon transitoire, en vue d'un accès ultérieur à un logement de droit commun.

Cet accueil doit permettre la poursuite d'un accompagnement social relatif au logement dans le cadre de l'**Intermédiation Locative**. Il sera donc temporaire et n'excédera pas 18 mois.

L'accompagnement social proposé

Cet accompagnement social s'inscrit sur 2 volets :

1. Premièrement à l'entrée dans un logement, à travers une aide administrative notamment pour la mise en place des droits tels que l'aide au logement, les demandes des prestations au logement (AL, APL), une aide technique pour la prise en main du logement avec les ouvertures de compteurs, une sensibilisation aux économies d'énergie et une explication des documents contractuels sur les engagements réciproques entre le bailleur et le locataire.

2. Le second volet de l'accompagnement va s'inscrire tout au long de la location à travers différentes missions.

- Veiller à ce que la personne s'approprie son logement et s'intègre dans son nouvel environnement. Il s'agit à la fois d'une aide à la gestion des énergies comme dans l'entretien courant du logement ou de la médiation en cas de conflit de voisinage.
- Des missions plus généralistes avec l'accueil, l'information, le conseil et ensuite des missions axées sur la prévention et la gestion des risques locatifs.
- Réaliser une évaluation budgétaire, mobiliser des aides financières si nécessaire, mettre en place des plans d'apurement
- Elaborer un projet d'habitat
- Préparer la sortie en instruisant des dossiers administratifs

Pour ce faire, des rendez-vous sont proposés au siège et/ou des visites à domicile.

Accompagnement renforcé spécifique aux personnes réfugiées

- Apporter une aide administrative aux différentes démarches y compris avec les services de la préfecture.
- Veiller à une bonne inscription dans l'environnement local: administratif, scolaire, emploi, accès aux loisirs et à la culture...

Suite...

La gestion locative

La part gestion locative est une compétence assurée par une salariée située au siège de l'association.

Ce personnel vient sur les pensions de familles 1 fois par mois, soit pour l'encaissement des loyers, soit pour remettre les quittances et apporter des éléments de compréhension aux demandant des résidents. Elle est bien identifiée par les résidents.

L'association a volontairement détachée un personnel à cette tâche pour éviter aux hôtes d'être dans une double fonction ce qui pourrait mettre en difficulté les relations sociales.

Le personnel de maintenance

En 2024, 56 interventions ont été effectuées dans les logements.

Au domicile des locataires, les agents peuvent être sollicités pour évaluer des travaux de maintenance ou donner leur avis si cela relève de la responsabilité de l'occupant ou du propriétaire. Ils apportent leur regard technique lors de la captation de nouveaux logements. Ils effectuent de menus travaux si ceux-ci relèvent d'un dysfonctionnement mineur.

La maitresse de maison

Elle se rend à domicile, elle apporte son soutien dans la gestion de leur quotidien, elle facilite le relationnel et donne des conseils sur la notion d'habiter

Elle assure un ménage complet des logements vacants. Elle participe aux états des lieux entrants et sortants.

C'est une personne précieuse qui se place en trait d'union entre les différents intervenants au dispositif et la situation.

L'Intermédiation Locative données globales

Le dispositif
du 1er janvier au 31 décembre 2024

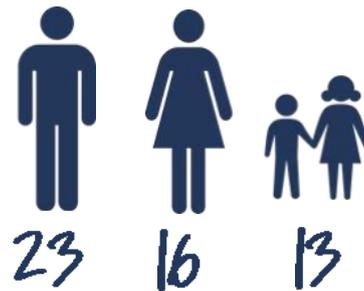


Des logements en sous
location

- **33** places agréés dont **9** Jeunes

39 soit

ménages



Le temps d'occupation



- Durée moyenne en logement accompagné :

17 mois

29 ménages

En cours

10 ménages

Sorties

Indicateurs

Indicateurs IML Globaux

Pour l'année 2024, le nombre de places IML (Intermédiation locative) est stabilisé à 33 places annuelle.

Cette année, une augmentation d'accompagnement en IML Classique est constatée avec 71% contre 56% pour l'année 2023.

Parmi les IML Jeunes, nous observons que 10% des jeunes sont en rupture, ce qui nécessite un partenariat renforcé en lien avec la Mission Locale Jeune ainsi que l'intervention de notre maitresse de maison.

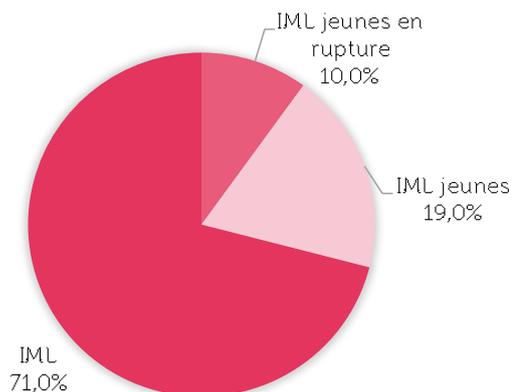
Sur ce dispositif dit « IML Classique », les logements mis à disposition ne sont pas meublés pour permettre aux personnes d'appréhender au mieux la réalité d'accès dans un logement autonome. Si nécessaire l'association apporte son soutien en mobilier notamment en ce qui concerne le couchage.

Pour cette année, nous remarquons que la majorité des mesures accompagnées sont des jeunes entre 18 et 25 ans.

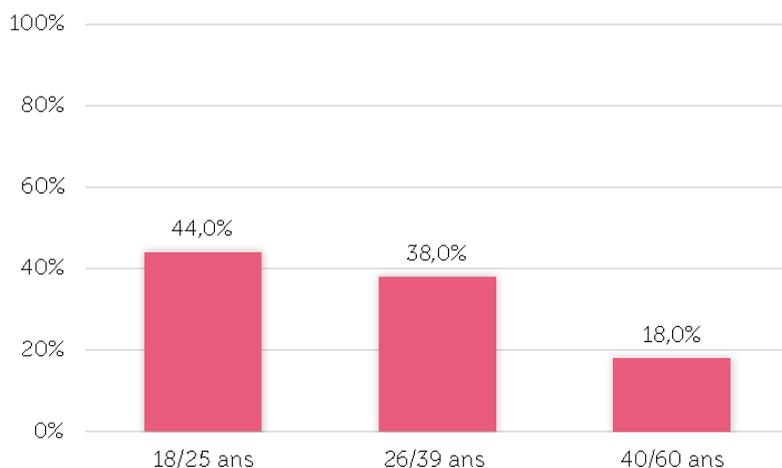
La tranche d'âge 40/60 ans est en nette augmentation en comparaison à l'année 2023, avec 10% en plus.

En ce qui concerne la composition familiale des foyers, nous accompagnons une majorité de personnes isolées, notamment des hommes qui représentent à eux seuls 48% de notre public.

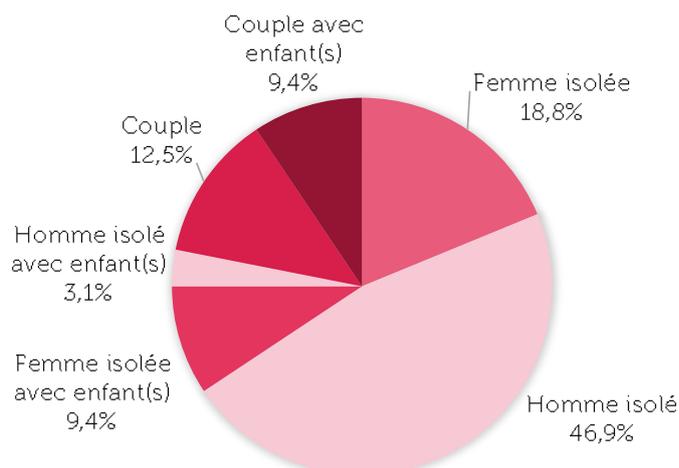
Mesures IML



Age des adultes



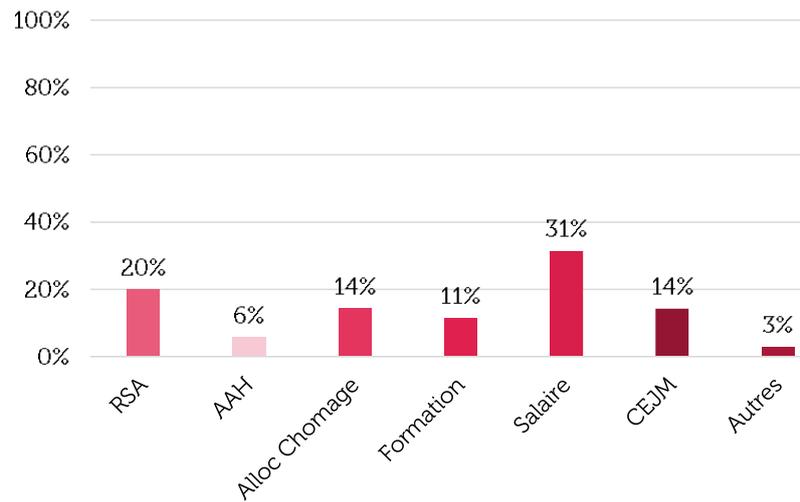
Composition familiale



Cette année, on constate une sur représentation de personnes salariées par rapport à l'année précédente. Leur emploi leur permet d'anticiper les dépenses liées au logement comme l'ouverture des compteurs, le dépôt de garantie et l'ameublement.

Les personnes bénéficiant des minima sociaux quant à elles, représentent plus de la moitié du public accompagné.

Ressources



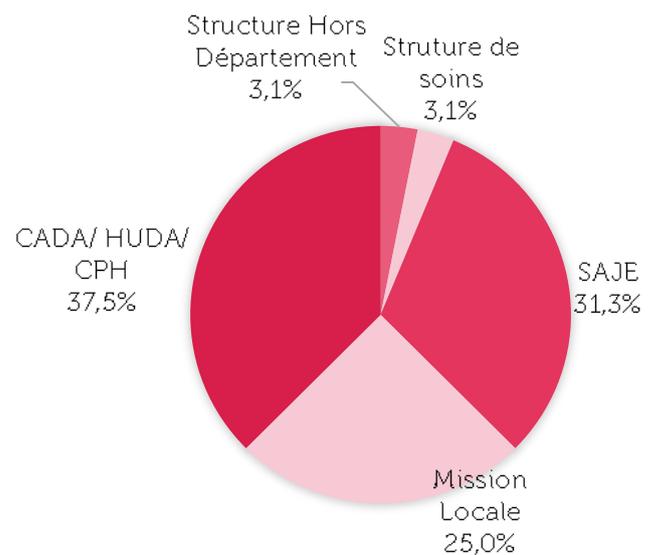
Un partenariat inter-service s'est prolongé voire étoffé tout au long de l'année 2024, ce qui a permis une augmentation des accompagnements des personnes orientées par le pôle Asile (36%).

Ce travail en collaboration favorise des sorties progressives, préparées avec un accompagnement plus soutenant.

Ce suivi spécifique autour du logement apporte un accompagnement dans ce nouveau statut de locataire, une orientation vers les renouvellements de titre de séjour, et vers l'accès aux soins.

Ce temps d'IML leur permet une transition entre un accompagnement renforcé proposé par les services du pôle asile, et l'accès à un logement autonome.

Origines des prescriptions



Entrées—sorties



Captation de
nouveaux
logements:

7

Ménages entrants:
12 ménages

Transfert de 3 locataires dans un autre logement suite à la résiliation des baux.

Motif: humidité, logement mal isolé, logement éloigné des services de proximité, problème de voisinage...



Ménages sortants:
10 ménages

- Nombre de ménages accédant à un logement dans le secteur privé : 3
dont 2 en bail glissant
- Nombre de ménages accédant à un logement dans le secteur public : 2
dont un en bail glissant
- Retour dans la famille : 2
- Abandon du logement : 1 couple
- Hébergé chez un tiers : 1
- Réorientation CHRS: 1

Un accompagnement modulable

Des étapes clés dans le parcours

Les premières démarches

Lors de l'accès dans le dispositif IML Classique, la signature de convention et l'état des lieux sont programmés avec le bénéficiaire. Lors de cette rencontre, la personne doit être munie d'une assurance habitation et d'une partie du dépôt de garantie.

En premier temps, la signature de la convention est réalisée entre le locataire, le travailleur social référent ainsi que la Cheffe de service. Lors de ce temps, les différents droits et devoirs du locataire sont énoncés.

Après la signature de la convention, un état des lieux du logement est réalisé. L'accompagnement dans les démarches se met alors en place notamment concernant les ouvertures de compteur, les changements d'adresse et la demande d'aide au logement au niveau des organismes affiliés, afin que la personne n'ait pas de coupure de droit, ce qui pourrait impacter négativement l'entrée dans le dispositif.

Ces temps-là permettent de créer un lien de confiance avec les personnes accompagnées.

Un lien de confiance

Ce lien de confiance vient être renforcé par des visites à domicile régulières tout au long des 18 mois de prise en charge, par un travailleur social référent. Cela permet de ne pas multiplier le nombre d'interlocuteurs, afin de ne pas fragiliser l'accompagnement.

En soutien, la maîtresse de maison intervient sur la quotidienneté. Les usagers la rencontrent dès leur entrée dans le logement, avec un temps dédié au minimum d'une fois par mois. Cependant, elle reste disponible et joignable pour les ménages ainsi que pour l'équipe du service logement en cas de questionnements ou problématiques liés au logement.

Lors de ces 18 mois, nous répartissons l'accompagnement en trois temps qui sont représentatifs des différents objectifs fixés dans la convention.

Un encrage du ménage dans son environnement

Les orientations peuvent venir de toute part, en France, et du coup, il nous semble nécessaire de prendre du temps pour accompagner les ménages dans l'intégration à leur nouveau territoire. L'association fait le choix d'avoir des logements principalement centrés sur la ville d'Alès permettant aux familles d'accéder à toutes les commodités et facilitant ainsi leur intégration dans la ville. En plus du logement, nous nous appuyons sur d'autres aspects de leur insertion notamment l'emploi ou la scolarité des enfants pour les familles. Pour accompagner ces familles dans leur nouvelle ville, la maîtresse de maison peut proposer des accompagnements physiques sur les différentes structures et événements présents sur le territoire.

Risques locatives

Rafrachissement des logement - Dégradations

L'ensemble du parc locatif est composé de 26 logements. Lors des états des lieux, que nous réalisons avec les ménages, nous relevons pour certains un besoin de rafraichissement. Les travaux généralement réalisés par les équipes de maintenance de La Clède, peuvent être soit liés au temps d'occupation, soit liés à la vétusté des appartements.

Un travail de médiation est alors engagé auprès du propriétaire afin d'évaluer les travaux à faire et savoir qui les réalisera. Ces rénovations peuvent prendre plus ou moins de temps, en fonction des tâches à réaliser. Durant cette période, la sous-location n'est pas permise, l'association La Clède prend donc à sa charge les frais locatifs et supporte financièrement le loyer et les charges.

Cette année encore, nous avons fait face à de lourdes dégradations qui ont mobilisé les services connexes de IIML :

- La maitresse de maison qui est sollicitée en heures de ménage
- la gestion locative avec des déclarations auprès des assurances (pour des dégâts des eaux)
- L'équipe de maintenance qui réalise des réparations liées au bon fonctionnement et à l'usage du logement comme la robinetterie, l'équipement électrique, réparation et désencombrement du mobilier.
- Le chantier d'insertion de la Ressourcerie qui, sous acceptation de devis par le propriétaire, peut réaliser des travaux de plus grande envergure comme la réfection d'une ou plusieurs pièces...

Cette année, nous avons du réparer et repeindre l'intégralité de 2 logements. Ces logements sont restés sans locataires pendant plus de 2 mois.

Dénonciations de bail et périodes d'inoccupation

Cette année nous avons dû dénoncer 3 logements. Pour deux d'entre eux, les logements étaient très humides et énergivores en électricité. Concernant le troisième, il a fait l'objet d'une mise en demeure de péril. Les risques présentés par les murs, la montée d'escalier n'offraient pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers. Nous avons transféré l'habitant sur un autre logement disponible avant de dénoncer le bail.

Chaque dénonciation avec un préavis de 3 mois engendre une perte financière pour l'association de 3 loyers.

L'autre raison pour laquelle nous observons une inoccupation est lorsque nous n'avons pas de typologie de logement adapté aux profils des candidatures. En effet, sur 2024, nous avons eu beaucoup d'orientations de personnes isolées. De fait, nous avons certains logements pour des typologies familiales qui sont restés vacants en raison de ces orientations non-adaptées.

Risques locatives suite...

Les impayés

Lors de la signature de la convention d'occupation, nous mettons l'accent sur l'obligation de régler son loyer et le dépôt de garantie. Toutefois, malgré notre insistance, nous observons régulièrement des impayés.

En ce qui concerne le dépôt de garantie, jusqu'en 2024, nous proposons un étalement de la somme sur les 18 mois d'occupation du logement. Or, sitôt que la personne sous locataire se trouve en impayé de loyer, le versement du dépôt de garantie s'arrête aussi. Nous avons eu des personnes qui sont restées en deçà des 18 mois, qui avaient dégradé le logement et dont la partie du dépôt de garantie versé ne couvrait pas l'ensemble des travaux, des rénovations.

Fin 2024, nous avons pris la décision d'un premier versement de la moitié de la somme demandée le jour de la signature et un versement du reste à régler le mois suivant. Toutefois, nous rappelons aux ménages que le dépôt de garantie leur sera restitué si le logement est rendu tel qu'il a été trouvé, ce qui constitue un pécule pour le prochain logement.

Chaque année, malgré nos accompagnements et nos mises en garde, l'association fait face à de nombreux impayés de loyer. Les personnes accueillies font partie d'un public en précarité, multipliant leurs difficultés pouvant entraîner facilement un déséquilibre budgétaire.

De plus, on peut constater des démarches administratives contraignantes et entraînant rapidement une rupture de droit (déclaration trimestrielle à faire). Il en est de même pour les Allocations Logements, qui peuvent être revues à la hausse comme à la baisse, entraînant des changements du montant du résiduel de loyer qui n'est pas toujours compris par le locataire. Face à cela, les travailleurs sociaux en collaboration avec le service de gestion locative ainsi que le locataire essaient d'établir une stratégie d'effacement (plan d'apurement de la dette , FSL, aide financière).

Un accompagnement des ménages sortants d'un dispositif asile : 11 ménages

Les orientations

- Services CPH de la Clède : **9 ménages dont 4 familles**
- Association AGIR : **1 couple**
- Pôle asile de Langogne : **1 personne isolée**

La composition familiale

Femme isolée	Homme isolé	Femme isolée avec enfant(s)	Homme isolé avec enfant(s)	couple	Couple avec enfant(s)
1	5	1	1	1	2

Les revenus

RSA	Alloc Chômage	Formation stage	Salaire
4	2	2	4

La particularité du suivi

L'accompagnement des personnes sortant d'un dispositif asile nécessite un suivi plus soutenant avec plus de présence.

Ce public sortant d'hébergement n'a pas connaissance des différentes dépenses liées à l'accès et des charges courantes locatives.

L'accompagnement dont les personnes ont bénéficié auparavant était global et régulier, ce qui implique de nombreuses sollicitations de leur part, notamment au moment de l'accès. Leurs sollicitations ne touchent pas uniquement le logement, mais divers domaines. Un relais partenarial est nécessaire afin de répondre à leurs demandes.

La difficulté de la langue, nous demande d'adapter notre accompagnement et de vérifier si la personne a bien compris les informations transmises. Toujours liée à la compréhension, il est récurant d'accompagner les personnes à la lecture des courriers, la prise de divers rendez-vous.



L'InterMédiation

Locative Jeunes



Objectifs :

L'Intermédiation Locative, pour les jeunes de 18 à 25 ans permet d'avoir une première expérience locative accompagnée pour un public de jeunes plutôt isolés et ayant engagé des démarches d'insertion.

Ce temps de l'intermédiation locative permet à ces jeunes de développer leur autonomie grâce à cette expérience. Le soutien proposé et le travail autour des projets de vie en partenariat avec la mission locale favorise l'accès à un logement autonome.

Missions :

La Clède est ainsi locataire et assure le paiement du loyer au propriétaire. Le jeune est sous-locataire dans le cadre de la convention et règle son loyer et ses charges auprès de l'Association. Il signe donc une convention d'occupation temporaire durée de 3 mois renouvelable jusqu'à 18 mois maximum.

- La Mission Locale Jeune va accompagner le locataire sur la quotidienneté, les questions d'habiter et l'insertion en lien avec le contrat d'engagement jeune
- La Clède accompagne le locataire sur le projet de relogement, les questions administratives.

Références législatives :

Code de la construction et de l'habitation (art L635-4)

Loi Besson du 31 mai 1990 : Les dispositifs d'intermédiation locative se sont développés sous l'impulsion d'initiatives locales portées par des associations et des collectivités territoriales (art 4);

Loi 98.657 du 29 juillet 1998 : loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions;

Loi du 25 mars 2009 (art. 74) : Elle introduit, dans le PDALPD, la mise en place d'une stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé, en définissant les actions à mettre en œuvre, dont l'intermédiation locative (loi du 31.5.90 : art 4) ;

Circulaire du 5 mars 2009 : le dispositif d'intermédiation locative « Solibail » a été élargi à six régions identifiées au regard de critères de tension (nombre de recours DALO, nombre de chambres

d'hôtels...) dont le Languedoc-Roussillon ;

La circulaire interministérielle du 22 juillet 2015 relative à la mise en œuvre du plan « répondre au défi des migrations : respecter les droits-faire respecter le droit » ouvre la possibilité d'utiliser 1 000 places en intermédiation locative du type Solibail ;

Depuis le 1er janvier 2017, un nouveau dispositif « Louer abordable » dit "Cosse" remplace les dispositifs dits "Besson ancien" et "Borloo ancien" pour les logements conventionnés avec l'ANAH. Il permet une déduction fiscale allant jusqu'à 85 % des revenus fonciers en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer et du mode de gestion du bien (mandat de gestion ou location sous-location) (CGI : art.31o)

Instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord.

Publics et orientation

Jeunes de 18 à 25 ans orientés par la Mission Locale Jeunes



Territoire

Alès Agglomération



2009

Signature convention entre DDCCS et La Clède pour la gestion de 5 logements en IML

2010

1^{er} logement loué par l'association pour la mise en œuvre du dispositif.

2010

1^{er} agrément pour des activités d'InterMédiation Locative et de gestion

2015

Renouvellement de l'agrément pour des activités d'IML et de gestion locative

2017

Premiers dossiers DAHO orientés en IML

2019

IML-MLJ expérimentation de 6 places IML en faveur des jeunes, avec 3 appartement en colocation sur Alès

2022

Captation de deux nouveaux logements en parc social

L'IML jeunes sa particularité

6 places conventionnées + 3 places CEJ JR

L'Intermédiation Locative, pour les jeunes de 18 à 25 ans permet d'avoir une première expérience locative accompagnée pour un public de jeunes plutôt isolés et ayant engagé des démarches d'insertion.

Ce temps de l'intermédiation locative permet à ces jeunes de développer leur autonomie grâce à cette expérience. Le soutien proposé et le travail autour des projets de vie en partenariat avec la mission locale favorise l'accès à un logement autonome.

La Clède est ainsi locataire et assure le paiement du loyer au propriétaire. Le jeune est sous-locataire dans le cadre de la convention et règle son loyer et ses charges auprès de l'Association. Il signe donc une convention d'occupation temporaire durée de 3 mois renouvelable jusqu'à 18 mois maximum.

- La Mission Locale Jeune accompagne dans le cadre de son projet professionnel.
- La Clède accompagne le locataire sur le projet de relogement, les questions administratives.

Une intervention d'une maîtresse de maison vient également s'inclure dans l'accompagnement proposé afin de soutenir les personnes dans les tâches liées à la quotidienneté de manière ponctuelle ou régulière selon les besoins repérés, faire les états des lieux entrants et sortants conjointement avec le travailleur social, alerter le propriétaire si des travaux étaient nécessaires.

Les jeunes de 18 à 25 ans sont orientés par la Mission Locale Jeunes après validation auprès du SIAO

L'accompagnement Social proposé :

Par la Clède

Cet accompagnement social s'inscrit sur 2 volets :

- Premièrement à l'entrée dans un logement, à travers une aide administrative notamment pour la mise en place des droits tels que l'aide au logement, les demandes des prestations au logement (AL, APL), une aide technique pour la prise en main du logement avec les ouvertures de compteurs, une sensibilisation aux économies d'énergie et une explication des documents contractuels sur les engagements réciproques entre le bailleur et le locataire.
- Le second volet de l'accompagnement va s'inscrire tout au long de la location à travers différentes missions.

Par la MLJ

L'accompagnement socio-professionnel: Clède/MLJ

Le jeune à la signature de la convention IML s'engage à:

- Un suivi régulier avec le conseiller de la MLJ dans le cadre de votre projet professionnel
- Une recherche active dans les démarches d'emploi
- Des RDV tripartites si besoin entre le travailleur social de la Clède, le conseiller de la MLJ et le jeune

Une présence régulière et précieuse de la maîtresse de maison

Une intervention de la maîtresse de maison vient également s'inclure dans l'accompagnement proposé afin de soutenir les personnes dans les tâches liées à la quotidienneté de manière ponctuelle ou régulière selon les besoins repérés.

Les jeunes ont ses coordonnées téléphoniques professionnelles en cas de besoin.

Cet accompagnement s'oriente vers des projets de sorties loisirs ou culturels afin de soutenir le lien social et la connaissance de l'environnement local.

L'Intermédiation Locative jeune

Le dispositif
du 1er janvier au 31 décembre 2024

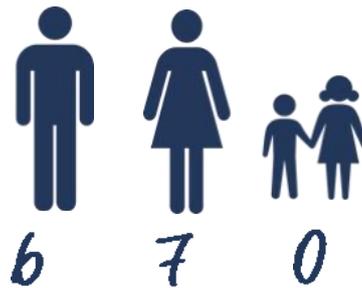


Des logements en sous
location

- **9** places agréés dont **6** places accompagnées
par le service logement et **3** par le SAJE

13

jeunes



Le temps d'occupation



- Durée moyenne en logement accompagné :

14 mois

Ménages en cours: **5**

Ménages sortis: **8**

L'IML jeunes accompagnée par le service logement: 6 logements

Le travail conjoint avec la MLJ

Depuis 2019, la Clède et la Mission locale d'Ales porte conjointement le dispositif IML MLJ proposant 6 jeunes. Cette étroite collaboration permet au jeunes de bénéficier d'un double accompagnement favorisant à la fois leur insertion par le logement et leur insertion professionnelle.

Afin de faciliter ce partenariat ainsi que les échanges, les deux structures ont nommé un référent. Cette organisation permet une certaine réactivité et proximité. Ce fonctionnement est repérant pour les travailleurs sociaux ainsi que pour les bénéficiaires de l'IML MLJ.

Concrètement, nous recevons une fois par mois la référente mission locale lors d'une réunion de service où est aussi présente la maitresse de maison. Nous profitons de ce temps pour faire un point sur:

Hommes: 3

Femmes: 5

1 Couple et 6 jeunes isolés

Ressources			
Allocation pôle emploi	Allocation CEJ	Salaire	Formation
1	3	2	2

5 Sorties du dispositif

- 1 jeune a rejoint sa compagne sur Lyon et trouvé du travail
 - Le couple a quitté le logement sans prévenir
 - 1 jeune est retourné au domicile parental
 - 1 jeune a accédé à un logement

Exemples de parcours



Un jeune âgé de 18 ans a intégré le dispositif IML en juin 2023.

Ce jeune vivait dans un logement dont le père était propriétaire sur Saint Ambroix. A la suite de ça le père a souhaité vendre son bien, obligeant le jeune a trouvé une solution rapidement. Au vu des relations assez conflictuelles avec ses parents, il ne pouvait pas retourner vivre chez eux.

Au début Monsieur adhérait à l'accompagnement mais quelques mois plus tard il s'est montré de plus en plus fuyant, il ne nous donnait des nouvelles qu'en cas d'extrême difficulté. Actuellement il est en dette sur le dispositif et nous avons du mal à le joindre. Il n'a pas honoré plusieurs rendez-vous fixés avec le travailleur social référent.

Au vu des difficultés à trouver un emploi et à nous interpellier quant à ses projets et à ses difficultés, il a laissé la situation le dépasser.

Nous avons tenté à plusieurs reprises de rétablir le contact (courriers, téléphones, SMS) mais il reste insaisissable.

Il devait quitter le dispositif en novembre 2024 mais à ce jour il est toujours dans le logement. Cette non adhésion à l'accompagnement nous pousse à réfléchir quant à l'orientation qui pourrait soutenir et sécuriser sa situation et nous pensons que le CHRS pourrait apporter un accompagnement plus global *et plus soutenant que l'IML.*



Un couple a intégré le dispositif IML en avril 2022.

Ce couple avait des perspectives d'emploi et de formations ce qui a rendu les rencontres difficiles du fait de leurs activités. Toutefois le lien a été maintenu dans un premier temps (appels, brèves rencontres, messages).

Suite à des problèmes de voisinage concernant les aboiements du chien en journée qui languissait en leur absence, le couple a commencé à prendre de la distance avec la mission locale et la Clède.

Quelques mois plus tard leurs situations professionnelles a changé puisqu'ils se sont retrouvés sans emploi.

Dès lors une dette a commencé à se former et on a pris l'ampleur de l'emprise de Monsieur sur Mademoiselle. Il s'affirmait de plus en plus, ne laissant pas de place à sa compagne pour s'exprimer. Cela s'est même traduit par un échec de l'accompagnement avec elle, en l'absence de Monsieur (refus de nous ouvrir le logement parce qu'elle était seule). Puis l'accompagnement est devenu impossible, avec plus aucun contact avec le jeune couple.

Le couple est parti au bout de 25 mois de présence sans prévenir le service en gardant les clés, laissant une dette de plus de 2500 euros et une très grande dégradation du logement (trous dans les murs, portes, vitres cassées, saletés dans tout le logement...).

Exemples de parcours



Nous avons eu l'orientation d'une jeune qui vivait au sein du foyer St Joseph depuis 6 mois et devait quitter la maison d'enfant pour fin de prise en charge (21 ans). Elle avait donc besoin d'un logement rapidement. Elle était accompagnée dans le cadre du CEJ jusqu'au mois d'Octobre 2023.

Cette jeune fille a intégré le dispositif IML jeune en novembre 2023.

Elle a adhéré à l'accompagnement, cependant très vite, nous avons remarqué plusieurs fragilités.

Elle nous sollicite très régulièrement concernant les démarches administratives, elle manque de confiance en elle et est très angoissée d'intégrer un logement autonome sans accompagnement.

Au niveau du budget, nous l'avons orientée vers des partenaires pour l'obtention de colis alimentaires afin de la soutenir. Certains mois elle n'a pas pu venir régler son loyer. Cependant elle nous a toujours prévenu en amont, elle est soucieuse d'être à jour de ses paiements.

Au vu de ses difficultés nous essayons de lui apporter un soutien budgétaire.

Durant l'accompagnement, elle passait la formation d'AES mais elle n'a pas réussi à obtenir le diplôme, n'ayant pas validé tous les modules.

Au vu de ses difficultés de santé, elle a dû revoir ses projets. Elle a déposé une demande de RQTH et envisage une demande d'AAH. Nous pouvons constater que l'accompagnement proposé en IML pour cette personne reste trop léger au vu de sa fragilité psychique et nous travaillons avec elle pour une sortie avec une structure plus présente et soutenante de type CHRS.



Lors de son orientation sur le dispositif IML, Enzo travaillait chez Action depuis le 26/06/2023 en CDI. Il vivait chez sa mère à cette époque là mais elle a dû déménager. Enzo s'est alors retrouvé hébergé chez sa grand-mère où la situation s'est dégradée, l'obligeant à aller vivre chez sa tante.

Ce jeune souhaite toutefois louer son propre appartement car il travaille. La mission locale lui a présenté l'IML et il a semblé adhérer à ce type de dispositif.

Il a pu intégrer un logement de l'IML mais très rapidement, il n'a plus adhéré au suivi, révélant ainsi qu'il n'avait besoin que d'un toit et refusait tout accompagnement.

Au niveau de la gestion locative, il honorait ses loyers et à la fin de la convention d'occupation, il a quitté le logement, nous informant de son départ pour le Rhône.

C'est la mère de ce dernier qui s'est présentée pour l'état des lieux sortant.

L'IML a été un tremplin pour lui. Ses capacités d'autonomie et l'accès à un emploi ont favorisé son émancipation. Nous regrettons qu'il ne nous ait peu sollicité. Toutefois, son indépendance a été respectée, ce qui a facilité ce jeune à prendre en main ses projets de vie et d'emploi.

IML jeunes suivie par le SAJE: 3 logements

Fin du dispositif CEJ JR sur Alès

En concertation avec le PLIE/AGGLO, l'association Avenir Jeunesse et l'association la Clède nous avons fait le choix de ne pas poursuivre le dispositif CEJ JR au-delà du 31 mai.

Le montage du projet, l'éclatement géographique et le manque d'adhésion des jeunes confrontés à des difficultés trop importantes pour pouvoir s'inscrire dans un parcours d'insertion ont été les principales motivations.

Au total 50 jeunes avaient été repérés lors des maraudes sur le territoire de la Vallée de la Cèze et le secteur d'Anduze. 10 jeunes ont intégré le CEJ JR, 12 jeunes étaient en attente.

La gestion des logements reprise par le SAJE

L'association a souhaité maintenir les 3 logements dédiés au dispositif CEJ JR

Le SAJE assure la continuité des suivis des jeunes en collaboration avec la MLJ

Le référent MLJ est maintenu.

Les orientations à venir se feront conjointement avec la MLJ avec une particularité de cibler les jeunes en situation d'errance repérés par le Club de Prévention d'Alès et / ou le SAJE .

Changement de travailleur social référent en cours d'année

Le salarié qui a mené cette action spécifique a intégré en juin un autre service de l'association.

C'est un autre travailleur social de l'équipe du SAJE qui a repris le relai.

Dans le cadre d'une embauche en contrat d'apprentissage éducatrice spécialisée, une partie de la mission est déléguée. Notamment sur les questions du quotidien et RDV spécifique.

IML jeunes suivie par le SAJE : 3 loge-

5 jeunes ont bénéficié d'une place en IML jeunes

Hommes: 3

Femmes: 2

1 couple

3 jeunes isolés

Ressources	
AAH	Allocation CEJ
1	4

Jeunes avec des parcours antérieurs difficiles

Les 5 jeunes qui ont bénéficié du dispositif étaient en rupture familiale. Ceux-ci ont tous grandi avec au moins un de leur parent mais la rupture s'est faite au moment de leur majorité. Leur déscolarisation précoce et l'absence de travail ont créé rapidement des conflits avec le/les parents.

Grâce à leur allocation CEJ, nous avons pu leur proposer une solution adaptée. L'accès à un logement autonome est compliqué par des ressources qui sont jugées insuffisantes par les propriétaires et le dispositif IML J permet aux jeunes de tester leurs capacités à savoir habiter et à gérer un budget locatif.

4 Sorties du dispositif

- Un des jeunes, bénéficiaire de l'AAH, a accédé au logement autonome après 14 mois de prise en charge. Nous l'avons accompagné vers cette transition.
 - La prise en charge du couple, complexe tout du long (suspicion de violences conjugales, absence d'intérêt à l'insertion socio-professionnelle, acquisitions d'animaux non autorisés), s'est soldée par un départ précipité. Le couple, dont madame est en début de grossesse, laisse derrière lui des dettes locatives et un appartement saccagé.
 - Un jeune a été réorienté et admis vers un CHRS sur Nîmes.

Exemples de parcours



Monsieur J est hébergé chez sa mère près d'Alès. Sa mère est en difficulté financière, elle souhaite déménager dans un logement plus petit et moins cher. Elle fait appel à un travailleur social de secteur pour être accompagnée. Nous sommes alors en 2023 et présent sur ce territoire pour mener la mission CEJJR. Le travail pour être repéré par les partenaires du secteur porte ses fruits. Nous sommes mis en relation avec cette famille pour accompagner le fils, âgé de 22 ans.

La mère décrit un jeune isolé et casanier. Il passe ses journées à jouer aux jeux vidéos: « manger-jouer-manger-jouer », voilà comment elle décrit son quotidien. Lui se sent très proche de sa mère, il dit « réduire son univers à elle ». Monsieur J a déjà été admis en clinique pour traiter son addiction au jeu.

Il perçoit l'AAH. Nous l'intégrons à un logement IML. Avec notre soutien, il s'inscrit à la MLJ et intègre un CEJ, ce qui lui confère des ressources confortables. Cependant, il ne se mobilise pas réellement dans la recherche de stage, de formation et d'emploi. Le CEJ n'est pas renouvelé. Il rencontre un psychologue dans le cadre d'une convention entre la MLJ et le CIBC, mais choisi rapidement de mettre fin à ce suivi.

Nous instruisons une demande de logement social et un SYPLO, mais Monsieur J refuse une proposition de logement social à l'été 2024. Plus tard, alors que l'accompagnement en IML touche à sa fin, nous le mobilisons activement à une recherche de logement dans le parc privé. En janvier 2025, il trouve un logement juste à côté de celui qu'il occupe en IML. Nous l'aïdons alors à assurer ce déménagement.

Bien que l'insertion socio professionnelle n'ait pas aboutit pour Monsieur J, nous l'avons accompagné à la transition d'une vie chez maman vers l'autonomie d'une vie d'adulte. Mère et fils entretiennent aujourd'hui une relation apaisée et le lien est maintenu.



Madame H, est originaire de Montpellier, où elle vit avec son père. Depuis sa majorité, les relations avec ses parents se tendent. elle souhaite quitter la ville et s'insérer socialement et professionnellement. C'est ainsi qu'elle intègre l'EPIDE, près d'Alès. Alors qu'elle doit quitter ce lieu, elle rencontre un travailleur social de l'association Avenir Jeunesse, et celui-ci nous contacte afin de coordonner un CEJJR. Début 2024, nous intégrons Madame H au dispositif IML, l'appartement se situe en centre ville, elle intègre en parallèle le dispositif CEJ.

Son père décède peu de temps après, elle est très affectée par cette perte. De plus, madame a des problèmes de santé mentale, elle est suivi par un psychiatre à Montpellier. Celui-ci formule une demande d'AAH. Elle commence alors à rater plusieurs rendez-vous avec les différents travailleurs sociaux, sa santé se fragilise. Nous nous attachons néanmoins à maintenir le lien. Ses référents de la mission locale et Avenir Jeunesse sont aussi présents pour elle. Ils la motive et l'encourage à aller au bout de ses objectifs.

Elle se remobilise et obtient son permis de conduire. Elle effectue un stage en tant que vendeuse et des petites missions en intérim. Elle effectue actuellement un chantier éducatif en peinture qui lui plaît beaucoup. Son projet professionnel se construit peu à peu. L'AAH lui est refusée, Madame H doit trouver un travail pour maintenir des ressources (fin de CEJ et IML à venir à l'été 2025). Un chantier d'insertion est envisagé.

Madame a toujours été régulière lors des paiements, le logement est bien entretenu. Grâce à son sérieux, à sa motivation et à la relation d'aide des différents intervenants sociaux, Madame H poursuit son chemin vers l'insertion et l'autonomie.

En juillet 2025, elle devra libérer son logement, elle est activement en recherche d'un nouveau logement, elle nous sollicite pour ses démarches si elle en a l'utilité.

Les constats communs à l'IML jeunes avec le service SAJE

Une ressource CEJ qui ne garantit pas l'avenir

Le Contrat d'Engagement Jeune est une ressource délivrée pour 12 mois qui s'élève au maximum à 528€, avec un accompagnement spécifique avec la MLJ. La durée peut être amenée à 18 mois à titre exceptionnel.

On constate que les difficultés de nos jeunes entraînent parfois une suspension de l'allocation, qui peut mettre en péril le maintien dans le dispositif. Le budget de ces jeunes reste étriqué et entraîne des difficultés de gestion liées à la fois à leurs faibles ressources ainsi qu'au coût de la vie qui n'a de cesse d'augmenter. Cette ressource étant précaire, elle rend parfois l'accès à un logement pérenne difficile car les propriétaires privés restent frileux quant à ce type de ressources ce qui peut expliquer un maintien dans le dispositif au delà des 18 mois.

Des jeunes parfois fragiles et très isolés

Une majorité des jeunes accueillis ont un parcours de vie entaché de multiples difficultés. Ce sont essentiellement des personnes en rupture familiale avec une scolarité ou vie professionnelle en dent de scie. Ils sont parfois hébergés par des tiers ou encore à la rue. Ces profils cumulent certaines fragilités (budgétaire, addiction, errance...) mais à la fois, ils font preuve de mobilisation autour d'un projet. Ces ressources dont ils témoignent, trouvent écho au sein de la mission locale et par ricochet le service logement, afin qu'ils puissent trouver un lieu sécurisant pour pouvoir dépasser leurs difficultés et se projeter sereinement.

L'isolement de ces jeunes a interpellé les intervenants de la mission locale et du service logement. Nous avons alors pu mettre en place des temps communs (sortie bowling, journée rivière, soirée jeux, Noël associatif). Ces temps organisés par les deux services et mis en place par la maîtresse de maison et le référent du service logement, ont permis aux accueillis de sortir de leur solitude, former un groupe de pairs et de tisser parfois des liens amicaux en dehors des temps proposés.

Une méconnaissance des droits et obligations

Le jeune âge de ce public explique la méconnaissance de leurs droits et l'inexpérience du quotidien sans doute liées à une carence éducative et à un manque de repères.

Depuis 5 ans, force est de constater que l'insertion dans la société est un parcours long et difficile pour tout un chacun par manque d'informations, de lisibilité, de transparence... d'autant plus vrai pour les jeunes que nous accueillons, qui sont régulièrement en marge de ces normes et éloignés de tous les services de droit communs. Nous mettons en parallèle cette méconnaissance avec la gestion du quotidien souvent tronquée (paiement du loyer, entretiens du logement, gestion des fluides...). Ce dispositif leur permet de repérer et travailler des relais avec les services locaux.

La durée de 18 mois insuffisante

Cette année encore, nous notons que la durée de prise en charge nous paraît insuffisante. En effet, les jeunes admis ont besoin d'un certain temps pour s'adapter à leur nouveau rôle de locataire. Ils témoignent d'un besoin de temps pour s'approprier ce statut de locataire et des responsabilités que cela engage.

Cela se traduit par un accompagnement lié à l'installation dans leur logement qui frôle les six mois...mais par rapport au temps de l'accompagnement, passés ces six premiers mois, on parle déjà de projection dans un nouveau logement. Cette temporalité rend difficile à la fois l'investissement au sein du logement mais aussi dans leurs démarches connexes. Nous constatons alors un manque de temps pour les jeunes pour se poser, et mettre en travail leurs projets en lien avec leur parcours de vie.

Nous nous formons

FORMATIONS EN 2024

Conduites addictives et accompagnement médico-social

Cette année deux travailleurs sociaux du service logement ont bénéficié d'une session de formation de deux jours par la structure Addiction France. Cette formation a pour but de Repérer les mécanismes à l'œuvre dans le champ des addictions. D'aborder plus facilement le sujet des conduites addictives avec les publics accueillis. D'acquérir des outils pour accompagner les usagers en difficulté avec les conduites addictives

Accompagnement de personne en situation d'incurie

L'ensemble du service logement a pu bénéficier de deux jour de formation au sein du service hygiène de la ville de Nîmes

Le but de cette formation était de pouvoir repérer des situation d'incurie et permettre à ces personnes de vivre dans un logement sécurisé et digne.

Cette formation nous a permis de parfaire nos connaissances théoriques concernant l'incurie, d'améliorer notre savoir-être et d'optimiser nos pratiques de travail en réseau.

INFORMATION EN 2024

Participation à une CCAPEX

A tour de rôle, les travailleurs sociaux du service logement ont pu observer une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions. Cette instance a pour objectif de traiter certaines situations de personne en procédure d'expulsion afin de dégager des pistes d'accompagnement. La participation à cette commission nous a permis d'appréhender et exposer plus facilement le passage en CCAPEX de nos publics accompagnés.

Evolutions de la procédure d'expulsion suite à la « Loi Kasbarian »

L'ADIL nous a proposé un temps d'information autour de la loi Kasbarian venant modifier certaines modalités de la procédure d'expulsion.

Le cadre législatif du droit au logement évolue sans cesse, il est donc primordial pour notre service de maintenir une veille professionnelle.



Association La Clède

8 – 10 Avenue Marcel CACHIN - 30100 ALES

Tél : 04 66 86 52 67 - Fax : 04 66 78 60 38

Email : laclede@laclede.fr

Site internet : www.laclede.fr

Service Logement

8 - 10 avenue Marcel Cachin - 30100 ALES

Tél : 04.66.86.52.67 Fax : 04.66.78.60.38

Email : asll@laclede.fr