

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



Photo : Flotian Tomasinini



# SOMMAIRE

<b>MOT DU PRÉSIDENT</b>	.....	<b>03</b>
<b>TEMPS FORTS</b>	.....	<b>05</b>
<b>NOS CHIFFRES CLÉS</b>	.....	<b>08</b>
<b>LA GOUVERNANCE</b>	.....	<b>12</b>
<b>L'ÉQUIPE</b>	.....	<b>14</b>
<b>LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ENERGÉTIQUE</b>	.....	<b>17.</b>
<b>VISITES À DES LOCATAIRES INSTALLÉS DEPUIS PLUS DE 4 ANS</b>	.....	<b>20</b>
<b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ACCÈS</b>	.....	<b>22</b>
<b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL MAINTIEN</b>	.....	<b>24</b>
<b>IML MANDAT DE GESTION</b>	.....	<b>26</b>
<b>BAIL GLISSANT</b>	.....	<b>28</b>
<b>UNE CLÉ POUR TOI</b>	.....	<b>31</b>
<b>UN EMPLOI / UN LOGEMENT</b>	.....	<b>37</b>
<b>ACTION LOGEMENT</b>	.....	<b>40</b>
<b>ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT TEMPORAIRE</b>	.....	<b>42</b>
<b>SOLIDARITÉ AVEC L'UKRAINE</b>	.....	<b>43</b>
<b>AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE</b>	.....	<b>45</b>
<b>MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION</b>	.....	<b>49</b>
<b>PARTENARIATS ET RÉSEAUX</b>	.....	<b>50</b>
<b>COMMUNICATION</b>	.....	<b>51</b>

Pour mon dernier « mot du Président », je suis fier de constater que notre association, qui vient de fêter ses trente ans, a su, une fois encore, réaliser ses objectifs, innover et se renouveler.

Elle le doit bien sûr à son équipe salariée, dont la participation ne cesse de se renforcer autour d'une direction bicéphale exigeante et inventive. Elle le doit aussi à une gouvernance élargie : une Présidence à deux têtes en 2024, qui a permis un passage de relais harmonieux et dynamique, des Administrateurs investis dans des activités bénévoles et des candidats nombreux au Conseil d'Administration et aux responsabilités bénévoles. Une association sans dynamisme et perspectives n'attirerait pas tant de nouvelles énergies !

Et pourtant, l'environnement institutionnel n'a guère changé. C'est un bien en ce qui concerne le Conseil Départemental qui nous a maintenu son soutien et qui nous a confié une nouvelle mission expérimentale « un logement, un emploi ». Il en fut de même pour le soutien de l'Etat au logement des Ukrainiens « déplacés ». C'est regrettable pour la production de logements sociaux dans le parc privé, puisque nous avons dû suspendre l'excellent outil qu'est le Bail A Réhabilitation, l'ANAH n'ayant pas adapté son barème à l'augmentation du coût de la construction.



Michel  
MERCADIE

*Président (2018 - 2024)  
puis Vice-Président*

Photo : Flotian Tomasini

Pourtant, notre équipe a réussi l'exploit d'augmenter notre parc de 53 nouveaux logements en mandats de gestion, alors que le dispositif de défiscalisation, dit Loc'avantages, reste aussi peu incitatif et notre choix de la transaction limitée remplit sa promesse de garder dans le parc social des biens soumis à la vente.

Point noir bien détaillé dans le bilan, les conséquences sur le terrain des jeunes adultes de la dernière (?) loi contre l'immigration. Il y a loin des postures idéologiques à la réussite concrète de l'insertion des jeunes !

J'aimerais encore attirer l'attention du lecteur sur deux orientations qui se font jour : l'amorce d'une régionalisation de notre activité, avec notre participation à la CRESS et au CRHH et l'extension de nos partenariats : travailler en lien avec d'autres professionnels de notre secteur social permet en effet de multiplier notre impact.

---

Enfin, la lecture de ce bilan 2024 confirme, s'il en était besoin, l'importance de toutes les formes d'accompagnement, que ce soit pour l'insertion, dans la lutte contre les expulsions ou pour que les accidents de la vie n'entraînent pas l'exclusion du logement.

L'accompagnement, véritable travail de Sisyphe, n'est cité ni par la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne, ni par la Charte révisée du Conseil de l'Europe. Il m'apparaît pourtant comme un droit essentiel pour permettre aux personnes défavorisées d'accéder à leurs droits reconnus.

Voilà, en tout cas, qui fait toute la dignité du travail de notre association : produire du logement, certes, mais surtout accompagner vers, dans le logement et en lien avec l'environnement de celui-ci.

---

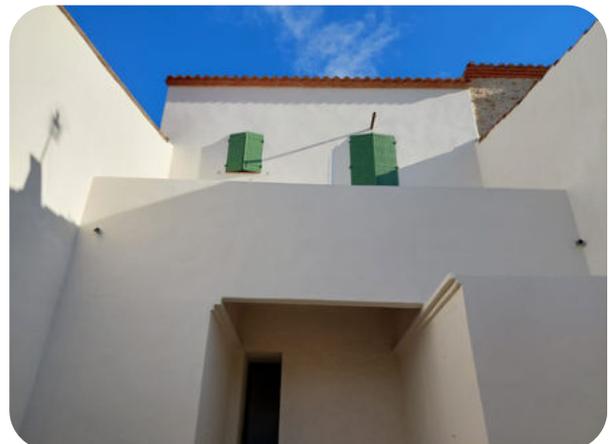
# TEMPS FORTS

## VISITE SUR LE CHANTIER DE PASSA LE 11 JANVIER



Des étudiants en "Urbanisme Habitat Aménagement" à l'Université de Perpignan ont visité notre chantier à Passa. La réhabilitation d'une maison en appartements a illustré des thèmes comme le logement social et la loi "zéro artificialisation nette", ainsi que la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

## INAUGURATION DE 2 LOGEMENTS SOCIAUX LE 26 FEVRIER



Deux logements T3 à loyer PLAI ont été inaugurés à Passa, en présence du Conseiller départemental Thierry Voisin et du Maire Patrick Bellegarde. Ces appartements accueillent désormais deux familles. Depuis, l'association recherche des leviers financiers, autres que le Bail à réhabilitation devenu inadapté, pour continuer à produire des logements sociaux.

## REPORTAGE SUR L'ACCOMPAGNEMENT DES UKRAINIENS LE 27 MARS

Réalisé par Florian TOMASINI, ce documentaire suit 4 familles ukrainiennes dans les Pyrénées-Orientales. Elles ont en commun d'avoir intégré un logement autonome, accompagnées par un collectif formé de 4 associations locales : l'ACAL, la Croix-Rouge Française, Pyrénées Solidarité et Habiter en terre catalane. Cette mobilisation a permis de reloger 113 familles fuyant la guerre.



## VISITE DE LA FAPIL LE 28 MAI



Camille REGIS, Directrice de la Fapil (notre fédération nationale), a visité nos locaux et deux appartements à Saint-Laurent-de-la-Salanque faisant l'objet d'une acquisition-rénovation. Ce déplacement depuis Paris s'inscrit dans une tournée des adhérents sur les 136 que compte la Fapil. Ces visites sur le terrain vont servir à élaborer une stratégie en faveur d'un logement abordable et qualitatif à l'échelle nationale.

*\*Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (Fapil).*

## NOS TRES RENCONTRES AU PYRÉNÉON LE 16 MAI



Nous avons donné rendez-vous au Pyrénéon (Perpignan) aux personnes et aux structures qui nous soutiennent dans nos missions. L'occasion de se rencontrer dans un lieu inhabituel toujours propice à consolider nos liens et à insuffler de nouvelles collaborations. Un temps convivial que nous souhaitons renouveler.



## **MICHEL MERCADIÉ PASSE LE FLAMBEAU**

### **LE 22 OCTOBRE**

Fervent militant de la lutte contre la pauvreté, Michel Mercadié a passé le flambeau de la Présidence à René Turiaf, tout en restant activement impliqué en tant que Vice-Président. Son parcours d'enseignant, d'homme politique et de dirigeant associatif illustre la synergie entre convictions et actions.

## **PREMIÈRE TRANSACTION IMMOBILIÈRE**

### **LE 13 DECEMBRE**

Nous avons conclu la vente d'un appartement géré par nos soins depuis 2016. Jean-Michel, le propriétaire, a choisi de nous confier la vente tout en permettant à Zohra, sa locataire depuis 8 ans, de rester dans son logement. Lise a fait le choix d'acquérir ce bien pour un premier investissement. Cette vente témoigne de notre expertise en matière de gestion immobilière et de notre volonté d'accompagner les propriétaires souhaitant investir dans l'économie sociale et solidaire.

---

# NOS CHIFFRES CLÉS

## LES LOCATAIRES DU PARC

### LES LOCATAIRES



**1 253**

**Personnes logées**  
dont 596 enfants



**78%**

**Allocataires**  
perçoivent une AL ou une APL



**36%**

**Familles monoparentales**



**42%**

**Célibataires**



**30%**

**Minima sociaux**



**36%**

**Salariés**

---

### LES NOUVEAUX LOCATAIRES



**236**

**Personnes logées**  
dont 97 enfants



**41%**

**Hébergés**  
avant relogement



**87%**

**Minima sociaux**



**43%**

**Salariés**



**29%**

**Familles monoparentales**



**49%**

**Célibataires**

---

## LES CANDIDATURES



**236**  
Dossiers traités



**157**  
Dossiers complets



**106**  
Dossiers acceptés

---

## GESTION LOCATIVE



**596**  
Logements gérés



**78%**  
Conventionnés Anah  
dont 53% de logements sociaux



**53**  
Nouveaux logements

---

## LOCALISATION DES LOGEMENTS



**73%**  
Dans l'agglomération  
de Perpignan



**27%**  
Dans le reste  
du département



**10/12**  
Présence dans  
10 communautés  
de communes sur 12

---

## ÉTAT DES LIEUX



**115**  
Entrées



**92**  
Sorties



**43,5**  
Mois  
Durée moyenne d'une location

## L'ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT

### ACCÈS



**79**  
Accès



**25**  
ASLL Accès

### MAINTIEN



**221**  
Maintien



**46**  
ASLL Maintien

### IML MANDAT DE GESTION



**16**  
Dossiers acceptés



**11**  
Relogements

### IML UKRAINE



**33**  
**Logements**  
en location/sous-location



**79**  
**Personnes**  
accompagnées

### UNE CLÉ POUR TOI



**14**  
**Jeunes majeurs**  
relogés et accompagnés

## MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION



**33**  
**Logements gérés**  
dans le cadre d'un  
Bail à Réhabilitation



**1**  
**Restitution**  
d'un logement communal à  
Rivesaltes, fin du bail à  
réhabilitation



**2**  
**T3 produits**  
à Passa

---

## LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE



**51**

Diagnostics réalisés



**16**

Logements améliorés



**5**

Chantiers engagés

# LA GOUVERNANCE

## Participation et engagement

Michel Mercadié, Vice-Président, représente l'association dans plusieurs instances

Signataire de la Charte de prévention des expulsions et du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), Habiter en terre catalane a siégé régulièrement à la CCAPEX et à la COMED (la Commission DALO).

\*CCAPEX : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions

\*COMED : Commission départementale de médiation

\*DALO : Droit au logement opposable

Elle siège également au Conseil d'Administration de la Chambre régionale de l'Economie Sociale et Solidaire (CRESS Occitanie) et fait partie des deux représentants de la FAPIL au Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, le CRHH.

## PORTRAITS



### • CHRISTINE GHÉZAL, ADMINISTRATRICE ET BENEVOLE

Christine Ghézal est administratrice et bénévole, référente pour les petits travaux. En 2024, elle a supervisé une quarantaine d'interventions dans notre parc locatif pour répondre à différents besoins :

- Le remplacement de convecteurs énergivores par des radiateurs plus efficaces (don de S&P France).
- L'équipement de logements loués par des jeunes de Une clé pour toi (pose de rideaux, d'étagères, réparation de joints de douche).
- L'aménagement de logements pour des familles ukrainiennes.
- Le montage de mobiliers dans nos locaux, en cours de rénovation.
- L'installation des penderies dans les nouveaux logements à Passa.



*Christine installe du nouveau mobilier dans les locaux de l'association*

Elle alterne entre les interventions sur le terrain et les réunions du Conseil d'Administration sur différents sujets comme le plan stratégique ou les 30 ans de l'association. A sa manière, elle contribue à l'accueil et à l'accompagnement des locataires, en lien étroit avec les salariés.

---

• **BRIGITTE LEURET**  
COORDINATION DES COURS DE LANGUE  
ET DE SOUTIEN SCOLAIRE



Brigitte Leuret est administratrice et bénévole référente pour les cours de français langue étrangère et de soutien scolaire.

Dès septembre 2024, des réunions ont été organisées avec les intervenantes sociales pour identifier les besoins des locataires d'origine étrangère. À la suite de ces échanges, elle a pris contact avec l'Université de Perpignan pour proposer à des étudiants en FLE (Français Langue Étrangère) d'intervenir bénévolement. Cette approche a donné lieu à la signature d'une convention-cadre avec l'Université, et quatre étudiantes se sont investies dans le cadre d'un stage conventionné.

Les cours ont démarré en octobre avec six intervenants : les quatre étudiantes, un ancien étudiant de FLE et Brigitte. Ils ont animé chaque semaine quatre créneaux de deux heures, répartis entre le lundi (puis le jeudi), le mardi, le mercredi après-midi et le vendredi soir. En moyenne, entre quatre et huit personnes étaient présentes à chaque séance. Les participants étaient principalement des locataires ukrainiens, ainsi qu'un jeune Afghan. L'implication d'Olga, bénévole ukrainienne, a permis d'assurer une bonne organisation et une participation régulière aux cours.

Deux bénévoles ont assuré un soutien hebdomadaire en français et en mathématiques à un locataire engagé dans une formation CAP, un jeune accompagné dans le cadre de l'action "Une clé pour toi".

Malgré les contraintes rencontrées, le bilan est positif : nous avons constaté des progrès réguliers et une forte mobilisation des participants.

# L'ÉQUIPE

L'association reste stable avec 14 salariés. Ci-dessous sont présentes toutes les personnes qui ont fait partie de l'équipe à un moment ou à un autre en 2024.

## Mouvement

Démision d'un gestionnaire et de deux intervenants sociaux. Recrutement de deux gestionnaires et d'une intervenante sociale.



Kathy  
BOURGUIGNON

*Directrice*



François  
HERNÁNDEZ

*Directeur adjoint*



Laura  
BOROVICS

*Assistante de  
direction*



Magali  
PRUDHOMME

*Responsable  
administrative*



Lilou  
KHLOPKOVA

*Chargée de mission  
IML Ukraine*



Véronique  
DAUMONT

*Chargée de  
communication*



Cécile  
COROMINAS

*Responsable du  
pôle Social*



Flavia  
ANCELOT

*Intervenante  
sociale*



Aurélie  
SARRAZIN

*Intervenante  
sociale*



Juliette  
CHARPENTIER

*Intervenante  
sociale*



Morgane  
DE LA IGLESIA

*Intervenante  
sociale*



Eric  
DELOM

*Intervenant  
social*



Chloé  
OLIVARES

*Intervenante  
sociale*

# L'ÉQUIPE



Shaya  
CASES

Responsable du  
pôle Gestion



Michèle  
ANTH

Gestionnaire



Bastien  
MESTRES

Gestionnaire



Lucas  
GROSJEAN

Gestionnaire



Jasmine  
SERRA

Gestionnaire



Sébastien  
PASSABET  
BARNADET

Gestionnaire

## LA JOURNÉE HORS LES MURS LE 8 MARS



L'équipe salariée s'est réunie au tiers-lieu Les 5 Éléments (Perpignan), pour réfléchir aux priorités des trois prochaines années : abandonner certaines actions, en consolider d'autres et imaginer de nouveaux projets. La journée s'est conclue par un jeu au profit de l'UNAPEI, un parcours semé d'énigmes à résoudre en équipe en faisant appel à nos sens.

## RSE : DÉPASSER SON CŒUR DE MÉTIER LE 4 AVRIL

Fabien de l'association FACE Pays Catalan est intervenu devant l'équipe salariée. Il nous a sensibilisé et poussé à nous questionner sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE). Cette discussion a ouvert des pistes de réflexion sur notre impact social et environnemental, et sur les actions à mener pour renforcer notre contribution à l'économie locale, au bien-être et à la préservation des ressources.



## TRANSFORMATION DE NOS LOCAUX AUTOMNE



Aidée par les bénévoles, toute l'équipe s'est mobilisée pour faire le vide dans les bureaux. Un coup de peinture, un mobilier plus contemporain, des nouveaux luminaires et des espaces repensés, progressivement nos locaux deviennent plus accueillants, plus confortables et mieux adaptés à notre fonctionnement.

# LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

## Financiers



En 2024, Habiter en terre catalane a expérimenté son projet de lutte contre la précarité énergétique. Un binôme formé d'une intervenante sociale et d'un gestionnaire technique ont visité des logements et rencontré leurs locataires. Ils ont réalisé 51 diagnostics socio-techniques, installé du petit matériel, conseillé les habitants et transmis des recommandations aux propriétaires jusqu'à la mise en contact avec les bureaux d'études Urbanis et Soliha.

## La production d'eau chaude sanitaire : 2e dépense énergétique dans un logement

La production d'eau chaude représente le second poste de consommation énergétique après le chauffage, avec en moyenne 20% de la consommation totale. L'association a cherché à limiter cette dépense en proposant des solutions :

### 1. Un ballon d'eau chaude installé dans une pièce froide

Selon les logements, il n'est pas toujours possible d'installer le cumulus dans une pièce isolée, que ce soit par manque de place, ou bien à cause d'anciennes installations trop coûteuses à modifier. Cette situation s'est trouvée dans 5 logements. Avec des bénévoles, nous sommes intervenus en posant une housse isolante sur le cumulus.

Cette isolation garde la chaleur, et donc le chauffe-eau produit moins. Le locataire économise entre 20 et 25€ sur la facture annuelle.

### 2. Un ballon d'eau chaude mal réglé

Lors de ces visites à domicile, le binôme teste la température d'eau chaude au robinet. Il s'est avéré que près de 40% des cumulus étaient mal réglés. En effet, le thermomètre a affiché jusqu'à 75°C pour certains, alors qu'une eau chaude entre 50 et 55°C\* est amplement suffisante. Le binôme a donc été formé pour régler cette température quand cela était nécessaire (19 interventions en l'occurrence), ce qui a permis une économie de 30 à 35€ par an, tout en limitant la formation de calcaire dans l'équipement, qui verra sa durée de vie se rallonger.

\*Les bactéries ne risquent pas de se développer à 50°C.

## En bref

### Un projet expérimental :

Aider les locataires à mieux maîtriser sa consommation énergétique et convaincre les propriétaires d'améliorer la performance du logement.

- 51 Diagnostics réalisés
- 24 Logements en précarité énergétique



*Lancement d'une campagne d'appel aux dons en janvier pour financer l'achat de petit matériel pour améliorer le confort et favoriser des économies.*



*Intervention de Christine, bénévole, et de Juliette, intervenante sociale, pour installer un rideau thermique et une housse de chauffe-eau dans une maison à Vinça.*

### **Des dons pour l'achat de petit matériel**

Suite à un appel aux dons, l'association a acheté du matériel pour limiter les pertes d'énergie et réduire la facture dans des logements repérés : rideaux épais, isolants pour chauffe-eau, mousseurs, sabliers, joints pour fenêtres, programmateurs et multiprises. Juliette, intervenante sociale, et Christine, bénévole, ont travaillé main dans la main avec les locataires pour installer ces équipements. Des outils de mesure comme wattmètres et hygromètres ont également permis de suivre les consommations.

### **L'importance de l'accompagnement**

Les locataires ont pu bénéficier non seulement d'équipements adaptés mais aussi d'un soutien moral et éducatif qui leur permet aujourd'hui de mieux maîtriser leur consommation énergétique tout en améliorant leur qualité de vie.

### **Orientation des propriétaires vers un bureau d'études**

4 propriétaires ont été orientés et accompagnés vers les bureaux d'étude SOLIHA et URBANIS, en tant qu'Accompagnateur Rénov. Un seul propriétaire déposera un dossier d'aides financières, avec une prise en charge de 80% des travaux finançables. Les autres bailleurs ont fait le choix de ne pas investir pour cause de vente, ou ont choisi d'effectuer eux-mêmes l'isolation d'un mur ou d'opter pour l'isolation des combles à 1€.

## **DON DE 45 RADIATEURS LE 6 NOVEMBRE**

L'entreprise S&P France a fait don à l'association de 45 radiateurs. Faute de véhicule et d'espace adaptés, nous avons sollicité l'association Joseph Sauvy pour les transporter et les stocker. Dans un premier temps, 12 logements ont bénéficié du remplacement de leurs convecteurs obsolètes.

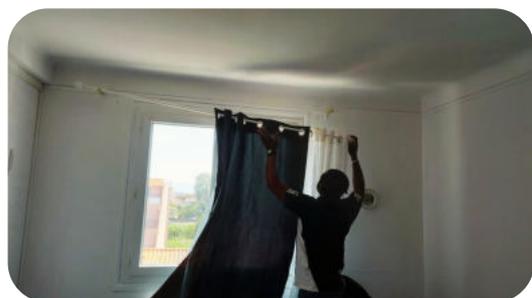
*Photo ©S&P France : Baptiste CADOURCY (Responsable de production – Joseph Sauvy), Kathy BOURGUIGNON (Directrice d'Habiter en terre catalane), Romain MANDINE (Directeur des Espaces verts du littoral – Joseph Sauvy), Nicolas POCHOLLE (Responsable de la Qualité / SAV / RSE – S&P France)*



## PORTRAIT

**Le récit ci-dessous incarne notre engagement contre la précarité énergétique : un mélange de solutions techniques et humaines qui transforme le quotidien des locataires tout en valorisant le parc immobilier local.**

### • MONSIEUR Y : UN JEUNE SALARIÉ FACE À LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



*Le locataire installe les rideaux thermiques achetés par l'association suite à une campagne de dons.*

Monsieur Y, un jeune salarié vivant seul dans un appartement datant de 1974, faisait face à des difficultés liées à la précarité énergétique. Son logement, initialement classé en DPE E en 2014, avait vu sa note se dégrader à F en 2024 après une visite technique. Les radiateurs convecteurs avaient été remplacés par des modèles radiants, mais leur mauvaise utilisation persistait : Monsieur Y éteignait systématiquement ses radiateurs lorsqu'il quittait son logement et utilisait un poêle à Kerdane comme chauffage d'appoint. De plus, la température de son cumulus était réglée à plus de 70°C, bien au-delà des recommandations.

L'association Habiter en terre catalane a proposé un accompagnement personnalisé pour améliorer ses habitudes énergétiques. Une visite mensuelle a été organisée durant l'hiver, permettant d'instaurer des changements progressifs. Monsieur Y a retiré son poêle à Kerdane et adopté des pratiques plus économiques, comme le lavage du linge à basse température et aux heures creuses. L'association lui a offert trois rideaux thermiques, ainsi qu'un programmeur pour optimiser l'utilisation de son chauffage.

Malgré ces avancées, certains changements ont été plus difficiles à intégrer, notamment le maintien d'une température minimale dans les radiateurs en son absence. Cependant, les efforts conjoints ont porté leurs fruits : entre janvier 2024 et janvier 2025, Monsieur Y a économisé 54€ sur sa facture énergétique, soit une réduction de plus de 220 kWh. Il a également noté une amélioration significative de son confort thermique durant l'hiver.

Ce parcours met en lumière les limites d'un logement sans isolation adéquate : même avec des équipements modernes et des gestes adaptés, l'impact reste limité sans travaux structurels.

Le propriétaire est informé de la nécessité de réaliser ces travaux.

---

# VISITES DE LOCATAIRES INSTALLÉS DEPUIS PLUS DE 4 ANS

## NOUVELLE ACTION

### Auto-financement



Nous avons saisi l'opportunité de la réorganisation temporaire du temps de travail d'une salariée pour restaurer le contact avec des locataires installés depuis plusieurs années. La mission a débuté en mai 2024. Elle répond à un besoin que nous avons identifié : visiter des logements occupés en continu depuis plus de 4 ans et rétablir le contact avec les locataires.

### En bref

- 28 logements visités
- 15 logements avec réparation / entretien
- 9 reprises de l'accompagnement des locataires

### En moyenne, chaque visite a requis une journée de travail, incluant :

- La préparation de la fiche/grille d'entretien basée sur les informations disponibles.
- La prise de contact avec le locataire par téléphone, l'explication de la mission et la fixation d'un rendez-vous (envoi de courrier en cas de numéro injoignable).
- Le déplacement et la rencontre.
- L'actualisation des tableaux de suivi et l'envoi de comptes rendus au service de gestion.

### Nombre de visites réalisées : 28

- Accès complet aux logements et prise de photos.
- Recommandations sur l'entretien courant (nettoyage, réfection des joints, etc.).
- Évaluation de l'état des logements et de la satisfaction des locataires.
- Point d'information sur les avis d'échéances et sur les interlocuteurs disponibles.

### Contacts infructueux : 12

- 1 locataire ayant donné son préavis.
- 3 locataires aux horaires incompatibles.
- 4 absences aux rendez-vous.
- 1 hospitalisation de longue durée.
- 3 locataires injoignables.

---

### **Mobilisation des services internes**

- Pôle gestion : visites techniques ou interventions pour travaux dans 15 logements.
- Pôle social : reprise de l'accompagnement social de 9 locataires, dont 3 accompagnements dans le cadre de la précarité énergétique.

### **Évaluation et perspectives**

- L'approche mise en place a permis une meilleure connaissance de l'état des logements et de la situation des locataires.
- L'implication des services internes a contribué à la résolution de plusieurs problématiques.

Cette mission a permis de rétablir un lien avec des locataires passés sous nos radars. Il s'agit le plus souvent de personnes qui paient leur loyer et qui ne sollicitent pas notre aide. L'intervenante sociale a rencontré des personnes en précarité, parfois submergées par des difficultés multiples. Elle a rétabli le contact et progresse pas à pas avec eux.

La pertinence de la mission se confirme et une poursuite pourrait être envisagée sous condition d'obtention de subventions.

---

## PORTRAIT

### **• MADAME K.**

Madame K. élève seule ses 2 enfants. Elle est locataire d'un logement de type T3 à Rivesaltes depuis le 16 Juillet 2019. Depuis la fin de l'accompagnement "accès", aucun membre de l'équipe ne s'était rendu dans son logement. Celui-ci est très bien entretenu. Madame se permet d'y effectuer des améliorations avec l'accord de son propriétaire (changer des interrupteurs, enlever le lierre). Madame a su gérer un dégât des eaux en effectuant un constat et a réalisé les travaux d'embellissement.

La professionnelle a constaté l'absence de détecteur de fumée et une dégradation de l'évier de la cuisine. Ces informations sont remontées au propriétaire (avec l'appui de photos). Il a été réactif et à remédier aux soucis techniques.

# ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

## DEVENIR LOCATAIRE ● SAVOIR HABITER

### Financier



Pour mener à bien notre mission d'insertion par le logement, nous mettons en place un accompagnement social pour tous les locataires.

Au-delà des 3 premiers mois d'installation, nous proposons une mesure d'ASLL pour les personnes qui ont besoin de plus de temps pour assainir une situation et acquérir une pleine autonomie. La mesure d'ASLL est financée par le Fond de Solidarité Logement (FSL). La durée de l'accompagnement varie en fonction des problématiques identifiées. Des renouvellements ou prolongations sont possibles de 3 à 6 mois maximum. L'accompagnement ne peut excéder 12 mois.

## ACCÈS

### En bref

- 115 entrées
- 77 accompagnements accès "simple" clôturés au bout de 3 mois
- 25 ASLL
- durée moyenne de l'ASLL  
Accès : 6 mois

En 2024, le pôle social a accompagné 115 ménages dans leur nouveau logement. Pour la majorité, un suivi de 3 mois a suffi pour finaliser leur installation. D'autres ont eu besoin d'un soutien au-delà de cette période et ont bénéficié d'une mesure d'Accompagnement Social Liée au Logement (ASLL). Le degré d'intervention est évalué par le travailleur social et/ou les locataires.

#### Les situations déclencheuses d'un ASLL

Les intervenantes sociales déclenchent le dispositif dès le premier signe de dysfonctionnement:

- Impayés de loyer dès le premier mois
- Imbraglio administratif
- Dette cachée
- Locataires sortant d'IML en sous-location
- Auteurs ou victimes de troubles du voisinage
- Locataire refusant de payer son loyer dans l'attente d'une intervention technique dans le logement

#### Une année particulière

De manière générale, l'intervention sociale se heurte à la coopération chaotique de certains bénéficiaires. Une difficulté inhérente au métier.

L'année a été particulièrement éprouvante pour le Pôle social, du fait de l'absence de deux salariées expérimentées (congé maternité et long arrêt maladie). Le Pôle Social a bien évidemment été renforcé avec l'arrivée de deux salariés en CDD, opérationnels après un temps de formation.

---

### **Un suivi continu et multi-partenarial**

L'accompagnement social demeure essentiel pour sécuriser le parcours résidentiel des locataires en difficulté. La diversité et la complexité des situations rencontrées nécessitent un suivi individualisé et une continuité dans la prise en charge. L'enjeu majeur est d'assurer une collaboration efficace entre les différents acteurs afin de lever les blocages administratifs et techniques entravant la stabilisation des ménages.

---

## PORTRAITS

**Certains profils nécessitent une vigilance accrue de la part du travailleur social.**

### **• UN CONFLIT INSOLUBLE**

Benoît a cessé de payer son loyer, souhaitant consigner les fonds sur son compte bancaire en raison d'une antenne TV défectueuse. Un conflit s'est installé. L'équipe sociale est intervenue pour rétablir le dialogue et rappeler les obligations locatives. Un plan d'apurement a été contractualisé et respecté. Toutefois, le propriétaire a refusé d'effectuer les travaux tant que la dette n'était pas résorbée. Face à cette impasse, Benoît s'est braqué, suspendant le paiement du plan d'apurement et refusant toute régularisation.

### **• DÉFAIRE UN IMBROGLIO ADMINISTRATIF**

Karim, une personne âgée, vivait dans un logement frappé d'un arrêté de péril, avant sa rénovation. Le propriétaire ayant confié la gestion du bien à nos services, après la réhabilitation, nous avons accompagné Karim dans son emménagement. Plusieurs obstacles ont compliqué l'accompagnement : barrière de la langue, changements successifs de personne de confiance, complexité administrative et absences prolongées du locataire rendant les démarches intermittentes. La CAF a mis plus de sept mois à débloquer la situation. Des problèmes liés au compteur d'eau avec Eau Agglo ont nécessité plusieurs interventions. Notre accompagnement a permis à Karim une installation plus sereine.

---

# ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

## SE MAINTENIR DANS LE LOGEMENT

### ACCOMPAGNEMENT MAINTIEN

#### Financier



En cas de changement de situation (perte d'emploi, séparation, maladie, impayé, logement mal entretenu), le Pôle social propose au locataire de rétablir l'accompagnement. Il peut être ponctuel, car des solutions sont rapidement trouvées, facilitées par la coopération du bénéficiaire. En cas de problèmes plus complexes, une mesure ASLL Maintien est mise en place pour favoriser une insertion durable dans le logement et éviter l'expulsion.

#### En chiffres

##### **221 Maintien**

Reprise de l'accompagnement sans déclencher le dispositif ASLL

##### **55 ASLL Maintien**

Déclenchement du dispositif pour les locataires nécessitant une reprise de l'accompagnement ou un suivi renforcé

L'intervention rapide des travailleurs sociaux évite la mise en place d'un accompagnement dans la durée, de type ASLL. Cette réactivité implique aussi une organisation du travail avec des pics d'interventions qui doivent être acceptés par le Pôle social.

Nous intervenons dès le premier euro impayé afin d'éviter que la situation ne se dégrade. Nous prenons rapidement contact avec le locataire pour échanger sur sa situation, nous pouvons proposer un plan d'apurement et/ou mettre en place un accompagnement adapté.

Cela concerne 126 ménages en prévention ou en impayés de loyers.

En moyenne, l'ASLL Maintien dure 5 mois : 564 rendez-vous consacrés aux 55 mesures soit 10 rendez-vous par foyer.

##### **Intervention au premier incident**

La diminution des mesures de type ASLL Maintien s'explique par le travail de prévention fait en amont. Notre intervention rapide dès le premier incident ou dès qu'un changement important survient pour le ménage. Nous arrivons à anticiper certaines problématiques.

##### **Impayés non résolus par manque de collaboration**

5 ASLL Maintien ont basculé en Maintien impayé. Pour autant, ce n'est pas que la situation s'est améliorée, au contraire. Le manque de collaboration rend l'accompagnement impossible. Nous continuons, avec le service gestion, 1 fois par mois lors des commissions impayés à échanger sur leur dossier et à rappeler au locataire sa dette et notre disponibilité pour le recevoir.

---

## PORTRAITS

### • RÉUNIR UNE FAMILLE

Nous avons aidé un couple à remplir les démarches de regroupement familial concernant leurs deux jeunes enfants restés dans leur pays d'origine. Cet accompagnement a permis une ouverture immédiate des droits et l'inscription des enfants dans les établissements scolaires.

### • DIFFICULTÉ À FAIRE FACE

Madame F. est locataire depuis 2023. Durant la même année, un impayé de loyer est survenu. Malgré nos sollicitations, Madame n'a pas donné suite à nos demandes de rendez-vous. Une procédure contentieuse s'est enclenchée et en 2024, Madame s'est manifestée. Un dossier FSL Maintien a été instruit et accepté : elle avait retrouvé un emploi et adhéraît à l'accompagnement. Malheureusement, très rapidement, elle s'est à nouveau retrouvée en impayé de loyer. Une nouvelle procédure s'est mise en place. Une audience auprès du juge est prévue pour 2025.

### • D'UN IMPAYÉ AU SURENDETTEMENT

Monsieur M est locataire depuis 2020. Un ASLL Maintien est mis en place durant l'année 2024, suite à un impayé de loyer. Monsieur a contracté des crédits afin d'apurer des dettes et s'est retrouvé surendetté. Une action éducative budgétaire a été mise en place, avec un dépôt de dossier de surendettement en cours d'étude à la Banque de France.

### • L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Madame J. était locataire, depuis 2022, d'un T3 avec un loyer adapté à ses ressources. Ce logement conventionné social lui a permis de constituer une épargne utilisée comme apport dans son projet d'accession à la propriété dans le quartier où elle résidait. Nous l'avons accompagnée dans les démarches de déménagement, afin que cette transition soit réussie.

---

# IML MANDAT DE GESTION

## Financier



Pour l'année 2024, l'association Habiter en terre catalane a pris l'engagement d'augmenter les places en IML mandat de gestion, passant de 12 à 15 logements pour le public SIAO.

38 orientations par le SIAO (10 en 2023)

- 11 ménages logés par l'association
- 6 personnes ont refusé le logement
- 3 personnes ont trouvé un logement par leur propre moyen
- 2 ont quitté le département
- 5 n'avaient pas les ressources nécessaires
- 8 pour lesquels aucun logement n'était adapté (handicap, composition familiale)
- 3 pour d'autres motifs (changements d'orientation, par exemple)

11 ménages logés et accompagnés :

- 9 hommes célibataires
- 1 couple avec un enfant
- 1 femme avec 1 enfant

8 ménages étaient auparavant hébergés et 3 en CPH.

Ressources :

- 5 salariés et 1 travailleur indépendant
- 2 bénéficiaires du RSA
- 1 en AAH
- 1 percevant l'ARE
- 1 retraité

Typologie et montant de loyer :

- 7 studios de 114€ à 405€ de loyer
- 1 T1bis à 204€ de loyer
- 1 T2 à 322€ de loyer
- 2 T3 de 559 à 567€ de loyer

10 logements sont situés à Perpignan, 1 au Boulou.

---

L'augmentation des orientations observée cette année peut-être attribué à deux éléments principaux :

- La participation de la responsable du Pôle social, une fois par mois, aux commissions SIAO a favorisé une meilleure identification de notre structure par les partenaires, ainsi qu'une compréhension renforcée de notre mode de fonctionnement.
- L'augmentation du nombre de places ouvertes en IML mandat de gestion en 2024 a également contribué à cette dynamique.

L'accompagnement dure en moyenne 24 mois, il s'effectue essentiellement au domicile du ménage.

---

## PORTRAITS

- Madame G. est mère célibataire d'une adolescente. Originaires du Nord de la France, elles fuient leur région à la suite de violences. Hébergées chez des amis, Madame s'est rapprochée de la Maison Sociale de Proximité afin d'y obtenir de l'aide. Un dossier SIAO a été instruit et la commission a orienté la famille en IML Mandat de gestion. Elles ont aménagé fin août dans une commune hors Perpignan dans un T3 à 530€ charges comprises. L'accompagnement concerne l'ouverture des différents droits, l'appropriation de leur nouvel environnement et l'orientation vers les différents partenaires.
- Monsieur C. était sans domicile depuis des années. Il vivait de temps en temps en location saisonnière et l'autre partie du temps dans sa voiture ou dans les centres d'hébergement d'urgence. Après un long travail social effectué par le SIAO, Monsieur a été orienté en IML mandat de gestion. Il a intégré un studio à 157€ charges comprises. Monsieur a des difficultés dans la réalisation des démarches administratives, d'où le bien fondé de l'accompagnement.

---

# BAIL GLISSANT

## Financier



## En chiffres

### 2 baux glissants

*Locataires en situation trop précaire pour envisager un bail classique*

Nous proposons le bail glissant à des personnes fragilisées par un accident de la vie, ou lors d'un primo logement. Elles ont besoin de temps pour (re)prendre confiance et (re)trouver leur autonomie. Grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social, elles passent progressivement du statut de sous-locataire à celui de locataire.

2 baux glissants ont été réalisés en 2024 au sein de notre parc :

- 1 femme avec 2 enfants logée dans un T3 à 438€ à Passa. Il s'agit d'un primo logement.
- 1 famille ukrainienne primo arrivant composée de quatre personnes dont un enfant, logée dans un T3 à Perpignan.

Un bail signé en fin d'année 2023 est en cours de glissement. Les ressources de Monsieur se sont stabilisées. Il a bien investi son logement et est à jour du paiement du loyer et des charges. Auparavant, Monsieur était en fin de droit ARE et ses ressources futures étaient incertaines. Suite à la reprise de son ancien logement par le propriétaire, Monsieur vivait dans sa voiture et était de temps en temps hébergé par ses parents. Nous lui avons donc proposé un studio correspondant à ses ressources. Nous l'avons accompagné durant une année, le temps que ses droits au RSA s'ouvrent, mais aussi dans l'appropriation de son logement. Le glissement de bail est prévu pour début 2025, la situation de Monsieur s'étant stabilisée, il a décidé de rester durablement dans ce logement.

Durant l'année 2024, nous avons continué à accompagner une locataire qui a signé un bail glissant en 2023. En effet, en raison de la longueur de la procédure bureaucratique d'obtention du statut de réfugié politique, Madame ne disposait pas de documents administratifs permettant le glissement du bail en 2024.

---

## **Freins au dispositif du bail glissant**

Le dispositif du bail glissant, bien qu'utile pour favoriser l'insertion sociale et l'accès au logement de publics fragiles, se heurte à plusieurs obstacles qui limitent son attractivité, en particulier auprès des propriétaires privés.

L'un des freins majeurs réside dans le fait que le dispositif du bail glissant exclut la possibilité pour le propriétaire de bénéficier de la garantie Visale. Cette garantie, qui couvre les impayés de loyer dans le cadre d'une location classique, est souvent un élément décisif pour rassurer les bailleurs privés. Son absence dans le cadre du bail glissant les expose à un risque accru d'impayés, ce qui peut les dissuader de s'engager dans ce type de montage.

Pour compenser cette absence de garantie, nous orientons généralement les propriétaires vers une assurance loyers impayés SADA, dont le coût s'élève à 3,9 % du montant du loyer charges comprises. Ce surcoût, non négligeable pour le bailleur, vient s'ajouter aux contraintes administratives et peut constituer un frein supplémentaire à leur adhésion au dispositif.

Par ailleurs, le bail glissant soulève également une difficulté liée à la gestion locative. En effet, lorsqu'un mandat de gestion nous a été confié, il doit être suspendu pour permettre la mise en place du bail glissant. Il est en effet impossible juridiquement de réaliser de la sous location avec un mandat. Le fait de devoir interrompre ce mandat, représente une contrainte administrative et organisationnelle supplémentaire pour le propriétaire, qui peut également freiner son engagement.

Ainsi, bien que le bail glissant réponde à des besoins et à des objectifs sociaux indiscutables, ces différents freins, juridiques, financiers et administratifs, limitent sa mise en œuvre auprès des bailleurs du secteur privé.

Néanmoins, l'association souhaite promouvoir ce dispositif auprès des bailleurs sociaux car au regard de son expérience (25 ans de mobilisation de cet outil), elle est convaincue de sa pertinence.

---

## PORTRAIT

### • PREMIER LOGEMENT À SON NOM

Noémie, séparée, a 2 enfants à charge. Bénéficiaire du RSA et des minima sociaux, elle a subi une séparation et a été hébergée chez sa mère le temps pour elle de trouver un logement. Nous lui avons proposé un bail glissant, car elle n'avait jamais eu d'appartement en son nom et n'avait jamais vécu seule. De ce fait, le bail glissant a été proposé afin de stabiliser sa situation financière et personnelle. Le glissement a eu lieu au bout de 6 mois. La situation s'est rapidement stabilisée. Elle a bien investi le logement et adhéré à l'accompagnement social proposé. Elle a toujours été à jour de ses loyers. Deux mois après le glissement de bail, elle a déposé son préavis de départ ayant eu une attribution d'un logement social correspondant à son souhait de se rapprocher de la famille du père de ses enfants, correspondant aussi à ses ressources (T3 de 65m<sup>2</sup> pour un loyer de 418€ charges comprises).

---

# UNE CLÉ POUR TOI

## RELOGER DES JEUNES APRÈS L'ASE

### Financier



### En bref

#### Soutien scolaire :

Intervention des bénévoles pour la préparation du CAP

#### 13 jeunes suivis

dont 2 en fin d'accompagnement et 6 nouveaux

#### 4 ASLL Accès

#### 10 ASLL Maintien

#### 5 jeunes sortis du dispositif

#### Durée moyenne de l'accompagnement :

21 mois

#### Les jeunes sont orientés

par l'IDEA, les MSP ou les référents éducatifs

“Une clé pour toi” vise à accompagner les jeunes majeurs issus de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) vers l'autonomie, à leur sortie d'institution. Conçu pour répondre aux besoins croissants de cette population vulnérable, il offre bien plus qu'un simple accès au logement.

- 4 jeunes relogés sur les 5 orientés en 2024,
- 3 jeunes accompagnés depuis 29 mois en moyenne
- 6 jeunes sont sortis du dispositif et sont suivis ponctuellement, car devenus locataires
- 2 jeunes sont partis du parc de l'association
- Durée moyenne de l'accompagnement : 23 mois
- Important taux de réussite au CAP (grâce au soutien scolaire bénévole)
- Difficultés rencontrées lors des renouvellements des titres de séjour avec un impact direct sur la vie du jeune : conséquence de la loi sur l'immigration votée en 2024

Ce dispositif favorise l'émancipation des jeunes en leur proposant un accompagnement social global. Conscients des nombreux défis qu'ils rencontrent (précarité financière, instabilité professionnelle, isolement social, difficultés administratives) nous leur apportons un soutien adapté à leur réalité. La collaboration avec nos partenaires est donc essentielle.

#### Des ateliers thématiques pour préparer l'insertion

L'éducatrice référente anime des ateliers personnalisés afin d'aider ces jeunes à mieux gérer leur budget, à comprendre leurs droits, à accéder aux soins et à s'insérer professionnellement par le biais d'un emploi ou d'un apprentissage.

#### Gérer l'angoisse de vivre seul-e

Pour certains, l'accès au logement autonome signe la fin de l'accompagnement éducatif et l'entrée dans le monde des adultes, parfois peu préparée. Cette situation est souvent source de stress pour le jeune qui a du mal à se projeter. Certains posent alors des actes significatifs (refus du logement au dernier moment, perte temporaire de contact par exemple) illustrant cette angoisse.

---

### **S'adapter au manque de petits logements**

En 2024, une baisse significative de la disponibilité de petits logements a impacté le choix des logements proposés aux jeunes, influençant ainsi leur projet. Désormais, celui-ci est davantage construit en lien avec les logements effectivement disponibles ou prévus à court terme.

Cette nouvelle modalité a engendré des effets positifs. En connaissant par avance les frais d'accès et le montant du loyer, le travail budgétaire devient plus concret et mieux adapté.

Dès l'acceptation du logement, l'éducatrice intervient pour l'aide aux démarches liées aux abonnements (énergie, assurance habitation, internet) et selon les besoins, pour effectuer les demandes d'aides financières.

### **Les aides à l'accès au logement**

Le FSL est systématiquement mobilisé pour couvrir le dépôt de garantie, le premier loyer et les frais d'accès, avec des réponses toujours favorables.

En revanche, aucune aide d'Action Logement n'a été sollicitée cette année. Les jeunes accompagnés n'étant pas éligibles à ce dispositif.

### **Adapter l'accompagnement au cas par cas**

L'accompagnement s'organise en fonction des situations, des difficultés repérées, des capacités d'autonomie du jeune et de ses besoins. Par exemple, pour les démarches administratives liées au statut MNA, un soutien important de l'éducatrice est exigé (finaliser l'affiliation à la sécurité sociale, s'assurer de la demande de renouvellement de CSS).

Cette année, l'éducatrice a accompagné davantage les jeunes au niveau de l'insertion professionnelle, même si celle-ci n'est pas incluse dans sa mission. Il s'agit, par exemple, d'aider le jeune à s'inscrire à un centre de formation, de revoir son CV et de l'accompagner dans sa recherche d'emploi.

---

L'éducatrice accompagne aussi les jeunes dans le respect de leurs droits. Elle est intervenue auprès d'un employeur à plusieurs reprises pour obtenir les documents nécessaires à la fin de contrat.

Le travail autour de la santé d'un jeune s'est poursuivi pour aboutir à une reconnaissance de travailleur handicapé (RQTH) lui permettant ainsi d'être accompagné de façon adaptée sur le plan professionnel.

**Face au taux d'échec aux examens de fin d'année, en 2023, nous avons proposé aux jeunes de bénéficier de cours de soutien donné par les bénévoles de l'association.**

Deux ont accepté cette aide et ont obtenu leur CAP avec mention « Assez Bien ». Nous réitérons ce soutien pour l'année à venir, un jeune s'y est inscrit.

**L'impact de la loi immigration sur l'accès et le maintien dans le logement**

Peu avant la promulgation de la loi immigration, le délai pour obtenir un titre de séjour valide s'est considérablement allongé. Il est à noter que l'obtention du titre de séjour ainsi que sa durée est soumise à l'appréciation de chaque Préfecture. Lorsque les jeunes l'obtiennent enfin, ils doivent, le jour même, refaire la démarche de demande, le titre n'étant valable que 6 mois. Nous avons eu des ruptures de droits CAF, un déclenchement de la garantie loyer impayé Visale, car le jeune n'avait plus aucune ressource.

Ce choix politique a eu un impact sur les orientations de l'équipe MNA de l'IDEA qui ont diminué. L'obtention du premier titre de séjour est de plus en plus aléatoire et le nombre d'Obligation de Quitter le Territoire Français (OQTF) a augmenté.

La question du budget devient prépondérante, en particulier l'existence d'une épargne afin de faire face aux coupures de droits.

---

## Les nouvelles orientations

Durant cette période, 5 jeunes ont été orientés :

- 3 par le service Mineurs Non Accompagnés de l'IDEA
- 1 par le service externalisé de l'IDEA
- 1 par la MSD Sud

Un relogement a été proposé à 4 d'entre eux.

C'est la première année où toutes les orientations se concrétisent par un relogement. Ceci montre que les professionnels connaissent mieux les critères d'orientation.

---

## PORTRAITS

- Santo : orienté par le service externalisé de l'IDEA. Il est en deuxième année de prépa aux écoles d'ingénieur et bénéficie de la bourse d'études régionales au barème maximal. Il a été relogé le 30 octobre 2024 dans un studio à 15 minutes à pied du lycée Arago. Le loyer est de 330€ et les charges de 30€. Ses droits aux allocations logement sont ouverts depuis le mois de décembre. Un dossier FSL sera instruit.

Le projet de ce jeune étant de partir faire ses études hors de Perpignan à la rentrée prochaine, l'association a fait le choix de meubler le studio. En effet, il ne paraissait pas pertinent que ce jeune achète du mobilier pour devoir le revendre quelques mois après. Des bénévoles sont intervenus afin d'aider Santo et l'éducatrice à monter les meubles.

- Loréna : orientée par sa référente ASE en mai 2024. La jeune fille était en service civique et percevait 535€/mois. Cette jeune souffre de graves troubles obsessionnels du comportement et d'anxiété grave. Cela se traduit par l'impossibilité d'être dans certaines rues, d'aller dans certains magasins et même de toucher tout ce qui provient de ces dits magasins. La recherche de logement a été très difficile. Loréna était très impliquée. L'éducatrice a contacté de nombreux bailleurs. Elles ont également fait ensemble la demande de la garantie Visale, afin de multiplier ses chances. Il était convenu que l'éducatrice puisse visiter avec elle le logement afin de la conseiller. Finalement, la jeune a accepté un studio meublé proche de la place de Belgique et en a discuté ensuite avec l'éducatrice. Celle-ci était présente à l'état des lieux d'entrée et à la signature du bail, en juin 2024.

---

En parallèle, une commission “enfance” s’est tenue afin de statuer sur la fin de prise en charge de la famille d’accueil et la poursuite du contrat jeune majeur. Le CJM a été prolongé et la prise en charge en famille d’accueil s’est interrompue. Avant son emménagement, Loréna dormait à l’hôtel. La référente ASE et l’éducatrice ont organisé le déménagement fin août 2024.

Très vite, Loréna s’est sentie mal dans ce logement se rendant compte de « détails » qui aggravaient ses troubles. Elle a coupé tout lien avec l’éducatrice. Son service civique s’étant terminé en septembre, nous ne savons même pas si elle vit toujours dans le logement. Sa référente ASE est dans la même situation que nous et a dû envoyer un courrier de fin de prise en charge du contrat jeune majeur.

- Mohamed : est en apprentissage en menuiserie. Il a obtenu son titre de séjour il y a peu, mais la date de validité étant en décembre, nous l’avons accompagné dans la démarche de renouvellement. Malgré un dossier complet, celui-ci a été refusé par la Préfecture car la date de validité de sa carte consulaire était effacée et il n’avait pas de passeport. Malgré la photocopie prouvant la validité de la carte consulaire et le justificatif de la demande de passeport, la Préfecture a refusé son dossier. Nous avons pris un nouveau rendez-vous et Mohamed se mobilise pour obtenir une nouvelle carte consulaire dans l’urgence. Malgré ce contretemps, nous avons fait le choix de maintenir l’entrée dans le logement, le jeune homme étant parfaitement dans les règles pour obtenir un droit au séjour.

Le jeune a visité un logement, meublé, en centre ville de Perpignan. Son entrée s’est donc déroulée le 19 décembre. Le loyer charges comprises s’élève à 420€.

### **Un relogement qui n’a pas abouti**

- Babacar : a été orienté en début d’année 2024 par l’équipe de l’IDEA. Il est en 1ère année d’apprentissage. Il n’avait pas encore obtenu son premier titre de séjour, rendant ainsi impossible le relogement. Nous l’avons accompagné grâce à des ateliers visant à préparer sa future entrée. Il a obtenu son titre de séjour en octobre. Un relogement était prévu avant la fin de l’année 2024. Finalement, le jeune a refusé le logement, le trouvant trop petit et ne correspondant pas au secteur géographique souhaité. Bien que nous ayons travaillé ces aspects en lien très étroit avec la partenaire, le jeune est resté sur ses positions, risquant ainsi une sortie sèche de l’IDEA. Babacar a trouvé une solution temporaire via son employeur et est sorti des effectifs de l’IDEA.

---

Les effets de la loi immigration ont rendu notre travail beaucoup plus complexe. Les difficultés liées à l'obtention et au renouvellement des titres de séjour ont entraîné des interruptions de droits fondamentaux, plongeant certains jeunes dans des situations de grande vulnérabilité. Ces obstacles, qui allongent les délais et compliquent l'insertion sociale et professionnelle, nécessitent un accompagnement encore plus soutenu et adapté.

Par ailleurs, il est essentiel de souligner que, bien que le nombre d'orientations ait diminué cette année, un seul jeune n'a pas été relogé ayant refusé le logement. Les besoins en accompagnement sont de plus en plus importants, notamment pour faire face aux difficultés administratives et sociales croissantes rencontrées par les jeunes.

---

# UN LOGEMENT / UN EMPLOI POUR LES BÉNÉFICIAIRES DU RSA

## NOUVELLE ACTION

### Financier



En 2024, l'association Habiter en terre catalane a lancé une action expérimentale visant à accompagner les bénéficiaires du RSA vers l'emploi en levant un obstacle majeur : l'absence de logement. Ce projet repose sur trois axes complémentaires : améliorer la visibilité de l'association auprès des partenaires, faciliter l'accès à un logement stable et travailler en synergie avec les structures d'insertion.

### En bref

- **20 personnes** accompagnées dont 12 futurs locataires

#### **Un logement pour se stabiliser**

Dans cette première phase, l'association a accompagné 20 personnes, dont 12 futurs locataires repérés par les travailleurs sociaux et les structures d'insertion. L'objectif était de leur offrir un logement adapté, indispensable pour stabiliser leur situation et favoriser leur insertion professionnelle.

#### **Promouvoir le dispositif et mobiliser les partenaires**

Pour assurer la réussite de ce projet, Habiter en terre catalane a engagé un dialogue avec le Conseil Départemental afin d'identifier les acteurs clés de l'insertion. L'association a également prévu de rencontrer les Conseillers d'insertion au sein des Maisons Sociales de Proximité (MSP).

L'association a été sollicitée par des travailleurs sociaux et des partenaires de l'Insertion par l'Activité Économique (IAE) pour accompagner leurs publics vers un logement stable. Sur les 12 bénéficiaires orientés, 8 étaient hébergés de manière précaire. Grâce à leur relogement, ces personnes ont pu retrouver une autonomie et une stabilité essentielles à leur parcours d'insertion.

---

## PORTRAITS

- Madame C., résidant à Reynès sans véhicule, a été relogée à Perpignan pour faciliter sa recherche d'emploi dans la vente. Nous lui avons proposé un T3 pour un loyer de 470€ charges comprises. Madame a décroché plusieurs entretiens d'embauche qui n'ont malheureusement pas abouti.
- Madame H., récemment séparée, a été logée près de son emploi, regagnant ainsi en autonomie. Elle a intégré un T2 à 550€ charges comprises.
- Madame F. souhaitait rester dans le Haut Vallespir. La CIP qui l'accompagne lui a conseillé de déposer un dossier chez nous pour un logement T5 à Amélie Palalda, à 710€. Cela a permis ce maintien territorial.
- Monsieur et Madame G. ont été logés à Perpignan, facilitant les trajets de Monsieur en contrat CDD dans une entreprise d'insertion. Ils ont intégré un logement T4 pour un loyer de 870€.
- Madame G. a été logée près de la coopérative de Bouleternère. Elle s'est remobilisée pour retravailler son CV et postuler localement. Madame a aménagé avec ses filles dans un T3 à 469€.
- Monsieur G., logé à Perpignan, a intégré un emploi intérimaire dans la grande distribution. Il était auparavant hébergé à Prades. Il habite désormais dans un studio en centre ville de Perpignan, à 410€.
- Madame B., logée dans notre parc suite à une séparation, a relancé son projet d'activité d'assistante maternelle. Elle vit aujourd'hui à Corbère les Cabanes dans une maison à 675€ charges comprises. La PMI a visité le logement et Madame a obtenu son agrément.

- 
- Monsieur T., en grande précarité, a accédé à un logement lui permettant d'intégrer un emploi en restauration collective.
  - Monsieur M., sans logement, a été logé à Perpignan et a intégré un chantier d'insertion après l'entrée dans un studio meublé à 480€ charges comprises.
  - Monsieur H., auparavant hébergé dans sa famille, a été orienté vers notre association par son assistante sociale de secteur. Il a été logé à Perpignan dans un logement T2 à 415€ charges comprises. Il a obtenu un emploi dans un chantier d'insertion dans les espaces verts.
  - Monsieur O., employé dans un chantier d'insertion à Argelès, a pu obtenir rapidement un logement dans la même commune après un retour chez sa mère. Il habite dans un studio à 270€ charges comprises.
  - Monsieur A., anciennement hébergé en colocation au CPH, a trouvé un emploi en restauration suite à son relogement au centre de Perpignan. Il loue un T2 à 389€ charges comprises.
  - Monsieur T., autrefois en grande précarité, a stabilisé sa situation grâce à l'accès à un logement. Il s'agit d'un studio meublé à 370€ charges comprises. Il a pu rapidement retrouver un emploi dans la restauration collective.

### **Un impact significatif et des perspectives d'évolution**

En mettant en place des solutions adaptées et en renforçant sa collaboration avec les acteurs locaux, Habiter en terre catalane démontre l'importance du logement comme levier d'insertion sociale et professionnelle. L'expérimentation menée en 2024 confirme la nécessité de poursuivre cette dynamique, tout en surmontant les défis liés à la captation de logements et au développement des partenariats. Cette initiative, qui a déjà permis à plusieurs bénéficiaires de retrouver une stabilité, mérite d'être consolidée et élargie pour maximiser son impact.

---

# ACTION LOGEMENT

## PARTENARIAT

### Financier



La convention de partenariat avec le groupe Action Logement a été renouvelée. Cette mission consiste à accompagner des salariés orientés par Action logement. En 2024, les missions d'accompagnement social ont évolué et ont été redéfinies comme suit :

- faciliter l'accès au logement
- s'installer dans un logement
- se maintenir dans son logement

Le niveau d'accompagnement se répartit ainsi :

- niveau 1 léger
- niveau 2 moyen
- niveau 3 renforcé

A réception du mandatement, l'intervenante sociale contacte le salarié pour fixer un premier rendez-vous afin de présenter le contenu de la mission et les étapes qui la jalonnent. Dans le mois qui suit un contrat d'accompagnement est contractualisé. Il fixe les objectifs, la durée et les moyens de mise en œuvre. C'est une étape importante qui nécessite l'adhésion du ménage et précise les attentes de chacun. Au terme du contrat, un bilan est dressé et peut alors s'orienter sur une fin de prise en charge ou encore la sollicitation d'un renouvellement de la mission.

Action Logement est tenu informé à chaque étape clé de l'évolution de la situation et des points de blocage rencontrés. La communication est bien établie avec le partenaire.

---

## PORTRAITS

En janvier 2024, la situation de Monsieur K. s'est clôturée après un accompagnement d'un an. Il avait été orienté alors qu'il était en arrêt maladie et hébergé sur un bateau. Fragilisé, il a fallu l'appivoiser et créer une relation de confiance en prenant appui sur le CMP qui l'accompagnait. Sa situation administrative a pu être mise à jour. Le travail budgétaire a permis le dépôt d'un dossier de surendettement pour enfin aboutir à un relogement autonome. L'adhésion de Monsieur et son investissement lui ont permis de retrouver une stabilité sociale et financière avec l'ouverture d'un droit AAH. Le travail engagé et la collaboration avec l'infirmière ont permis de lever les points de blocage.

### **En 2024, Action Logement nous a orienté 4 nouvelles situations :**

- Monsieur A. : l'objectif de la mesure était de faciliter l'accès à un logement. Monsieur était en arrêt de travail et hébergé chez son frère. Il pensait obtenir une aide financière de la part d'Action Logement. Ne souhaitant pas déménager, il n'a pas donné suite à l'accompagnement proposé.
- Monsieur B. : suite à une rupture, puis à la perte de son logement, Monsieur s'est retrouvé à dormir dans son véhicule. Il a alors été hébergé par Action Logement et un accompagnement renforcé lui a été proposé, pour une durée de 3 mois. Monsieur a bien adhéré, il s'est impliqué dans les démarches et la situation financière a été assainie. Le projet de relogement allait aboutir mais malheureusement son addiction au jeu à tout fait basculer. L'accompagnement a alors été renouvelé pour 3 mois, par un travail d'écoute et de conseil. Monsieur s'est finalement saisi de l'orientation faite vers une structure de soin et une prise en charge a débuté.
- Famille C. Couple avec 2 enfants à charge, perte d'emploi pour Madame et arrêt de travail pour Monsieur. Locataire sur un dispositif d'accession à la propriété, le couple s'est saisi de l'accompagnement proposé et a accepté la mise en œuvre d'un travail budgétaire conséquent.
- Famille D. Couple avec deux enfants à charge. Les problèmes de santé de Madame ont conduit à la perte de son emploi et un dépôt de dossier de surendettement. L'accompagnement a mis du temps à se mettre en place, le contrat a été signé mais l'adhésion semble fragile.

Au 31 décembre 2024, 3 accompagnements sont toujours en cours.

---

# ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT TEMPORAIRE POUR CAUSE DE TRAVAUX

## Financier



L'association a été sollicitée par l'ESH Perpignan Méditerranée pour reloger temporairement une personne vivant à Canet. Son logement devant être réhabilité.

### L'action a consisté à :

- Prospecter pour trouver un logement temporaire adapté aux besoins du locataire sur la commune de Canet
- Mettre en place un accompagnement social durant la location pour assurer au propriétaire la bonne tenue du logement
- Réaliser des démarches administratives liées à la situation
- S'assurer du retour de Monsieur dans le logement rénové

### Résultats positifs puisque :

- Dans un délai court, nous sommes parvenus à trouver un appartement T2 meublé pour un loyer de 550€ charges comprises. Afin de faciliter la captation du logement, et pour parvenir à un relogement rapide, l'association a proposé d'être le locataire, rassurant ainsi le propriétaire sur le risque locatif et afin de prévenir une potentielle dégradation du logement.
- Des visites bimensuelles ont été organisées à domicile pour s'assurer du bon usage du logement et mener un accompagnement social aux démarches administratives et sociales. Cela a notamment permis une ouverture du droit à la prime d'activité mais aussi à la complémentaire santé solidaire.
- Monsieur a adhéré à l'accompagnement proposé et tenu ses engagements dans le logement temporaire. La restitution du bien s'est faite dans le délai imparti et sans problème.

# SOLIDARITÉ AVEC L'UKRAINE

## RELOGER DES FAMILLES

### Financiers



### En bref

- 30 familles relogées
- 74 personnes suivies
- 30 logements gérés :
  - 4 du bailleur ESH Habitat Perpignan Méditerranée
  - 24 bailleurs privés
  - 2 biens appartenant à l'association

Depuis 2022, nous sommes mobilisés pour trouver un logement et mettre en place un accompagnement adapté aux familles Ukrainiennes. Cette action est coordonnée dans les Pyrénées-Orientales par l'Acal. Dès 2023, nous avons atteint notre objectif de 30 logements en sous-location. En 2024, nous sommes concentrés sur l'insertion sociale et professionnelle de ces personnes.

Dans cette perspective, nous avons mis en place des cours de français animés par des bénévoles et participé aux ateliers Karibu de FACE car une prise d'autonomie rapide s'impose avec la réduction des aides gouvernementales. Nous passons d'une situation d'urgence à une recherche de solutions à long terme, comme le glissement du statut de sous-locataire à celui de locataire. Ce changement a des répercussions sur les garanties apportées initialement aux propriétaires. Certains font le choix de ne pas poursuivre la location de leur bien, d'autres acceptent de passer à une gestion locative "classique".

- Juin 2024 : le statut des déplacés Ukrainiens est prorogé jusqu'au 06 mars 2026
- Relogement de 33 familles en IML Ukraine et de 4 familles en sous-location suite à la fermeture du camping les Abricotiers, à Argelès.
- Août 2024 : l'Etat décide de revoir à la baisse l'aide dédiée à l'accompagnement. Cette orientation crée une instabilité financière et un manque de visibilité sur la suite de l'action envers des familles qui demeurent en situation de fragilité, psychique, administrative et financière.
- Septembre 2024 : mise en place d'un partenariat avec la Faculté de Lettres de l'UPVD. Quatre étudiants en master Français Langue Etrangère (FLE) et un étudiant diplômé donnent bénévolement des cours de langue, quatre fois par semaine pour "débutants" à "débutants avancés".
- De septembre à décembre 2024 : partenariat avec FACE dans le cadre d'un programme d'intégration par l'emploi pour BPT "KARIBU". Parmi les personnes que nous suivons, 12 personnes ont participé aux visites d'entreprises avec l'objectif d'obtenir un stage ou un parrainage.

- 
- Octobre 2024 : pour obtenir un titre de séjour, la personne doit renoncer à son statut de “protégé temporaire”. Nous aidons les personnes à mener les démarches administratives nécessaires pour obtenir une autorisation provisoire de séjour en partenariat avec SPADA “subsidaire”.
  - Décembre 2024 : 33 ménages soit 79 personnes accompagnées dans le cadre de l’IML Ukraine.

Habiter en terre catalane a relogé en urgence 4 familles en IML sous-location :

- un couple avec 3 enfants
- un couple sans enfant
- une personne seule
- un couple avec 1 enfant

Ces ménages sont logés à Perpignan auprès de propriétaires privés. Nous avons proposé des baux de location/sous-location de 12 mois.

Nous avons aidé deux familles à obtenir le statut de protection subsidiaire qui se rapproche d’une protection par l’asile. Elle donne droit à un titre de séjour de 4 ans, renouvelable. Elle permet, entre autres, de travailler, de prétendre à un logement autonome et à des allocations ou des aides de la CAF et de France Travail.

Nous avons mené des démarches pour obtenir le statut d’apatride pour une personne. Nous avons rencontré des difficultés administratives avec la Préfecture. La personne a finalement fait le choix de quitter la France pour la Pologne.

---

## PORTRAIT

- Olga, déplacée Ukrainienne venue en France avec sa fille, en mars 2022, est notre sous locataire depuis juin 2022. Son assiduité au cours de langue dispensé par l’association, lui a permis d’atteindre le niveau pour s’inscrire à l’examen de langue TCF, qui aura lieu en mai 2025.

Elle s’est engagée en tant que bénévole et s’est occupée de l’installation et l’ameublement des logements pour les autres déplacés Ukrainiens. Depuis fin 2023 et tout au long de 2024, elle est le relais pour le groupe d’ukrainiens suivant les cours de FLE, en binôme avec notre bénévole Brigitte Leuret.

---

# AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE • AIVS® RELOGER ÉQUITABLE



## Financiers



### Une équipe renforcée

L'année 2024 a été marquée par une activité soutenue pour le Pôle Gestion locative. Si aucune transformation structurelle majeure n'est à relever, le renforcement des effectifs a permis une meilleure répartition des charges et un suivi plus rigoureux des situations complexes. Deux recrutements clés ont été réalisés : l'arrivée d'un gestionnaire technique en septembre, suivi d'un gestionnaire comptable en novembre. Ces intégrations ont permis au pôle de passer de 4 à 5 salariés, consolidant ainsi son organisation et sa capacité d'intervention.

### 53 logements captés

Dans un marché tendu, l'équipe a réussi à capter 53 logements. Il s'agit en majorité de petites typologies : studios, T2 et T3. La localisation reste concentrée sur Perpignan (43 logements), avec quelques biens sur l'agglomération (5) et dans le reste du département (5). Sur l'ensemble des logements captés, 34 ont été conventionnés en Loc 1 et Loc 2, assurant des loyers accessibles à des ménages précaires.

Parmi les opérations notables, une reprise de gestion a été réalisée à Bages, sur une maison T3 de 67 m<sup>2</sup>, occupée depuis plusieurs années par la même locataire.

Enfin, la première transaction immobilière de l'association a été concrétisée en décembre, avec la vente d'un logement T4. La gestion du bien a été conservée par l'agence, permettant à la locataire de se maintenir dans son logement.

---

### **Des indicateurs préoccupants autour des impayés**

La fin d'année 2024 laisse apparaître une fragilité accrue des ménages accompagnés. Le montant total des loyers et charges appelés s'élève à 3 230 000€, pour un loyer moyen charges comprises de 525€. Le résiduel moyen restant à charge après aides est de 273€.

Au 31 décembre, 125 situations d'impayés ont été identifiées, représentant une dette globale de 77 500€. Une situation pèse lourdement dans ces chiffres avec une dette dépassant les 15 000€. L'association attend encore le feu vert du propriétaire afin d'enclencher une procédure d'expulsion.

La garantie VISALE couvre aujourd'hui 77 % du parc global, avec 77 dossiers ouverts en fin d'année. 28 d'entre eux ont été clôturés :

- 16 grâce à une résorption de la dette,
- 8 à la suite d'un départ,
- 4 après expulsion par la garantie.

Malgré tout, cette couverture n'a pas suffi à éviter une perte sèche de 28 800 € pour les propriétaires, bien que 12 500 € aient été indemnisés sur 11 dossiers VISALE.

### **Baisse de restitution des dépôts de garantie**

Autre indicateur révélateur : seuls 30 % des dépôts de garantie ont été restitués en intégralité, contre 56 % en 2023. Cela traduit à la fois une détérioration plus fréquente des logements à la sortie, mais aussi la complexité croissante des profils accueillis. Les visites de pré-état des lieux, menées conjointement avec les intervenants sociaux, prennent ici tout leur sens pour préparer les locataires à leur départ et favoriser une remise en état.

### **Une trentaine de constat de sinistres en fin d'année**

Après plusieurs mois de sécheresse, les intempéries de fin d'année ont engendré une recrudescence de sinistres. Une trentaine de constat a été rédigé, chacun nécessitant un accompagnement rigoureux : aide à la déclaration, coordination avec les artisans, lien avec les assurances pour garantir que les remboursements ne soient pas versés aux locataires mais bien aux entreprises intervenantes.

Dans un cas suivi de près, une famille a pu être guidée pour que les travaux soient correctement chiffrés et réalisés dans les meilleurs délais, évitant ainsi une situation de blocage.

---

## **Des ruptures de mandat liées à l'évolution du cadre réglementaire**

En 2024, 28 propriétaires ont décidé de reprendre la gestion de leur bien :

- 10 ont mis leur logement en vente,
- 9 ont choisi une gestion directe,
- 9 ont invoqué d'autres motifs (fin de Bail A Réhabilitation, succession, reprise pour y habiter).

Plusieurs cas sont liés à la fin des conventions ANAH et à la mise en place d'un nouveau dispositif fiscal jugé moins avantageux par des propriétaires peu ou non imposés.

Par exemple, une propriétaire a résilié deux mandats après avoir subi des dégradations à la suite du départ d'une locataire, ainsi que des troubles de voisinage persistants. Même pour un logement qui n'avait posé aucun problème, la décision de reprendre la main a été actée.

## **Un accompagnement spécifique pour les familles Ukrainiennes**

Quatre logements ont été mobilisés en 2024 pour des familles Ukrainiennes, dans le cadre d'un dispositif de sous-location. L'association reste locataire en titre et sous-loue les biens pour une durée d'un an. Ce montage permet d'offrir un cadre sécurisé aux familles le temps qu'elles régularisent leur situation et accèdent à un logement autonome.

Les gestionnaires assurent le suivi classique : appels de loyers, relances en cas d'impayés, signalements au travailleur social si nécessaire. Cette coopération entre les pôles permet une vigilance constante sur des parcours particulièrement sensibles.

---

## PORTRAITS

### • NOELLIE, PROPRIÉTAIRE D'UN APPARTEMENT À PERPIGNAN

Noellie a entrepris des travaux de rafraîchissement dans son logement resté vacant, avant de décider de le proposer à la location. Ayant eu une expérience peu concluante avec des agences immobilières traditionnelles, elle a choisi de confier la gestion de son bien à Habiter en terre catalane. Sensible à notre mission sociale et convaincue par la qualité de nos échanges, elle a accepté de signer une convention avec l'Anah dans le cadre du dispositif Loc'Avantages 2.

#### **Avez-vous déjà mis votre logement en location ?**

Non, jamais. Je l'ai prêté régulièrement.

#### **Comment vous est venue l'idée de mettre votre appartement en location ?**

Il est inoccupé depuis plusieurs années et ce alors que l'idée même de laisser des logements inoccupés me semble absurde à tout point de vue ; après plusieurs événements familiaux difficiles, j'ai enfin eu le temps de m'occuper de divers travaux et de sa mise en location.

#### **Comment avez-vous découvert Habiter en terre catalane et pourquoi nous avoir choisi pour la mise en gestion de votre bien ?**

Je travaille dans le social et j'avais entendu parler de votre association via mon travail. J'ai été fortement déçue par les deux agences "classiques" de location que j'avais contactées avant vous. J'ai trouvé qu'elles manquaient de professionnalisme et n'étaient intéressées que par les éventuels commissions et contrats avantageux financièrement. Les personnes rencontrées ne savaient pas répondre à mes questions et n'étaient pas vraiment aimables, à l'inverse de vos agents.

#### **Quelle image avez-vous de notre association et de ses intervenants ?**

Une image positive d'une association et d'intervenants engagés, rigoureux et compétents.

#### **Qu'attendez vous de l'association ?**

Que la location de mon appartement se passe au mieux pour tout le monde !

# MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION • MOI PRODUIRE DES LOGEMENTS

## Financiers



Via son agrément de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, Habiter en terre catalane a produit ou réhabilité 42 maisons ou appartements, pour en faire des logements très sociaux. Notre choix se tourne vers des logements en diffus, c'est-à-dire répartis dans le tissu urbain, car il est plus facile de s'insérer socialement dans un logement au cœur d'un centre-ville.

### **2 logements sociaux supplémentaires à Passa, grâce à un Bail à Réhabilitation**

L'association a produit 2 logements T3 de 90 m<sup>2</sup> avec terrasse, les loyers s'élèvent à 425€ hors charges.

Le peuplement s'est réalisé en concertation avec le Maire de la commune. Ce dernier a soumis la candidature d'un couple avec enfant, l'association proposant le second logement à une famille monoparentale avec 2 enfants, dont c'était la première expérience de logement autonome.

## En bref

### **Livraison de**

2 appartements T3 à Passa

### **Restitution de**

1 appartement à Rivesaltes

### **Projet de rachat**

d'un immeuble à Saint-Laurent-de-la-Salanque en partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie

### **La gestion du parc**

En 2024, l'association gère 33 logements. Elle a restitué un bien communal à la Mairie de Rivesaltes, en fin de bail à réhabilitation. Cette maison a été occupée pendant 15 ans, par le même locataire.

Les travaux de remise en état, avant la transmission du bien, se sont élevés à 2 771€, essentiellement pour la réfection de la peinture.

Les élus satisfaits de la collaboration avec l'association ont souhaité lui confier la gestion de ce bien en signant un mandat de gestion.

Depuis 2023, nous constatons une baisse de la vacance locative, au sein de notre parc. Cette tendance s'est poursuivie en 2024 avec un taux de 2,6%.

### **Saint-Laurent-de-la-Salanque**

Le projet est toujours à l'étude pour la création de trois logements T2 en PLAI.

Le Conseil Départemental a répondu positivement à notre demande de garantie de l'emprunt (à 50%) auprès de la Banque des territoires. La Région Occitanie a délibéré en décembre 2024 et devrait nous permettre d'obtenir cette co-garantie.

# PARTENARIATS ET RÉSEAUX

## Partenariat avec l'Université de Perpignan

Habitat en terre catalane a signé une convention de partenariat avec l'UPVD dans le cadre de la Faculté de Lettres et Sciences humaines (LSH). Il s'agit d'une coopération de soutien linguistique envers les locataires d'Habiter en terre catalane, par les étudiants de master Français Langue Etrangère (FLE). Ce dispositif permettra aux étudiants d'enrichir leur parcours professionnel et partager leur acquisition universitaire.



*1<sup>er</sup> rang, les bénévoles : Georges, Alesandra, Ouardia, Océane et Kersandre. 2<sup>e</sup> rang : Olga, Ukrainienne apprenante et bénévole, Kathy Bourguignon, Directrice, René Turiaf, Président, Brigitte Leuret, Administratrice et coordinatrice du projet.*

## Les logements des saisonniers

L'association a participé à plusieurs séances de travail concernant cette thématique, à la demande de la Communauté de Communes ACVI et des Communautés de Communes Pyrénées Catalanes et Pyrénées Cerdagne. Différentes pistes ont été évoquées et devraient se concrétiser en 2025.



## Partenariat avec Pyrénées Solidarité pour la création d'une scierie

Les associations Pyrénées Solidarité et Cap Énergie portent un projet de création d'une scierie à Caudiès-de-Conflent, destinée à devenir un outil d'insertion professionnelle pour des personnes éloignées de l'emploi. Dans ce cadre, chacune des structures fondatrices a proposé à une association partenaire de rejoindre le capital de la société en cours de création. Pyrénées Solidarité nous a invités à siéger au sein du comité de surveillance. Cette participation permettra à Habiter en terre catalane de s'associer à une initiative innovante, à fort ancrage local, et de renforcer ses liens avec des acteurs engagés de l'économie sociale et solidaire du département.



# COMMUNICATION

En 2024, les actions de communication ont obtenu des résultats en progression par rapport à l'année précédente. La couverture médiatique s'est élargie à davantage de supports locaux. L'audience progresse sur les réseaux sociaux. Le site internet, quant à lui, confirme sa fonction de relais opérationnel pour les demandes de logement.

## Une présence dans les médias



- 5 événements distincts ont donné lieu à des retombées presse, contre 2 en 2023. Cette progression s'est accompagnée d'une diversification des supports : presse écrite (L'Indépendant), télévision régionale (Via Occitanie), radio (Ici Roussillon) et médias numériques (Made in Perpignan).
- Parmi les actions les plus visibles, la Journée contre la précarité énergétique, illustrée par la distribution de 45 radiateurs, a bénéficié d'une couverture sur quatre canaux (presse, TV, radio et web).

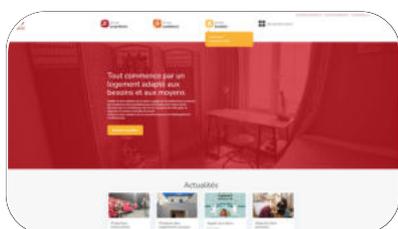
## Les réseaux sociaux

La présence sur les réseaux sociaux s'est consolidée autour de Facebook et LinkedIn.



- Avec 2 115 abonnés, la page Facebook a maintenu son audience. Les publications illustrant des transformations concrètes – comme les photos de logements avant/après – ont particulièrement bien fonctionné. En revanche, les publications institutionnelles et techniques ont généré peu d'interactions.
- La page LinkedIn est passée de 268 à 444 abonnés, soit une augmentation de +65 % en un an. L'audience reste majoritairement locale, avec plus de 55 % des abonnés basés à Perpignan et sa périphérie.

## Le site [www.habiterenterrecatalane.fr](http://www.habiterenterrecatalane.fr)



En 2024, le site internet progresse avec 47 586 visites, soit une hausse de +3,6% par rapport à 2023. Les rubriques les plus consultées sont celles liées aux biens disponibles (+100%, avec plus de 3 000 vues supplémentaires). Toutefois, l'engagement des visiteurs a légèrement diminué. Cela peut refléter un usage plus ciblé ou rapide du site.

# LES PARTENAIRES

## Les financeurs

### Le territoire



### Les associations



### Les banques



## Le réseau

### Les adhésions



### Les agréments



- Agrément ministériel Maîtrise d'Ouvrage
- Agrément préfectoral pour l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative et pour l'activité d'ingénierie sociale, financière et technique