

GROUPEMENT UNION SOLIDARITE LOGEMENT

pour le droit au logement pour tous

Rapport d'activité **2024**



Sommaire

ŒUVRER POUR LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS.....	4
Notre groupement.....	4
Les chiffres clés du groupement.....	5
MOBILISER DES LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE	7
DANS LE PARC PRIVE.....	7
L'ASL, gestionnaire de logements de propriétaires privés.....	7
Néma Lové, maître d'ouvrage et propriétaire de logements à vocation très sociale	8
ACCUEILLIR LA DEMANDE DE LOGEMENT ET ACCOMPAGNER LES MENAGES.....	11
L'accueil de la demande	11
L'accompagnement des locataires.....	13
<i>La Gestion Locative Adaptée (GLA).....</i>	<i>13</i>
<i>L'accompagnement social</i>	<i>14</i>
<i>L'Intermédiation Locative (IML).....</i>	<i>14</i>
<i>Accompagner les locataires dans l'entretien des logements et les réparations locatives.....</i>	<i>15</i>
ACCOMPAGNER LES JEUNES DANS LEUR PROJET DE LOGEMENT.....	17
Le CLLAJ	17
<i>La permanence d'accueil-information-orientation (AIO).....</i>	<i>17</i>
<i>Les ateliers collectifs.....</i>	<i>18</i>
<i>Le « bail accompagné ».....</i>	<i>18</i>
Les solutions de logement accompagné	19
<i>Le dispositif J'APPART.....</i>	<i>19</i>
ETRE AU SERVICE DES PROPRIETAIRES.....	20
Anticiper et traiter les difficultés des locataires	20
Prendre en charge le risque locatif	21
Aider les propriétaires à valoriser leur patrimoine	22
<i>La performance énergétique des logements.....</i>	<i>22</i>
<i>L'accompagnement financier : le fonds mutualisé pour travaux.....</i>	<i>23</i>
PROPOSER UN LOGEMENT ADAPTE POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITE.....	24
Alter Logement.....	24
Les pensions de famille	25
La résidence sociale Raspail (Saint-Etienne)	27

Glossaire

AAH : Allocation adulte handicapé

AGRASC : Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués

CEDL : Commission d'Examen des Demandes de Logement

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDETS : Direction Départementale du Travail, de l'Emploi et des Solidarités

DDT : Direction Départementale des Territoires

FAPIL : Fédération des Associations et des acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement).

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

GLA : Gestion Locative Adaptée

IML : InterMédiation Locative

MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'insertion

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (logement dit « très social »)

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLH / PDH: Programme Local de l'Habitat / Plan Départemental de l'Habitat

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (*accueil du 115 et orientation vers l'hébergement / le logement accompagné*)

Notre groupement

L'Agence Solidarité Logement, la société coopérative à but non lucratif Néma Lové et le fonds de dotation Un Toit Pour Tous forment un groupement dédié au droit au logement pour tous.

La complémentarité de leurs actions permet de couvrir l'ensemble des métiers de l'insertion par le logement dans les départements de la Loire, mais aussi du Rhône, de l'Isère et de la Haute-Loire:

- **capter, réhabiliter, construire ou améliorer** des logements à vocation sociale,
- **gérer** ces logements dans le cadre d'une gestion locative adaptée,
- **accueillir la demande de logement social et accompagner les locataires**, dans une perspective de maintien dans le logement et d'insertion durable.

Ce groupement est **membre de la FAPIL** (Fédération des Associations et des acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement).



GERER LES LOGEMENTS

ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

ASL – Agence immobilière à vocation sociale

- Gestion d'un parc privé social
- Conseil aux propriétaires
- Accompagnement des locataires
- CLLAJ (logement des jeunes)

***Insertion par l'accès
au logement
autonome***

PRODUIRE DES LOGEMENTS

Néma Lové – Maîtrise d'ouvrage d'insertion

- Production de logements à loyer très social
- Assistance à maîtrise d'ouvrage
- Gestion patrimoniale à long terme

MOBILISER LA SOCIÉTÉ CIVILE

Un Toit Pour Tous – Fonds de dotation

- Mobilisation de la solidarité financière de proximité au service du droit au logement pour tous.

En 2024 ce fonctionnement en groupement « de fait » s'est concrétisé par la création d'un groupement de moyens, l'**association UNION SOLIDARITE LOGEMENT**, qui porte désormais l'ensemble des **moyens mutualisés** :

- ✓ **une direction commune,**
- ✓ **des moyens humains mutualisés** : comptabilité, ressources humaines, qualité, etc.,
- ✓ **des moyens matériels** : locaux, véhicules, etc.

Les chiffres clés du groupement

L'Union Solidarité Logement (USL)

L'USL est un groupement de moyen créé en juillet 2024, sous forme associative. L'USL porte les moyens mutualisés entre l'ASL, Néma Lové et Un Toit Pour Tous, dont **6 contrats de travail** sur les missions suivantes : direction, comptabilité, ressources humaines, qualité, gestion des données, maîtrise d'ouvrage et assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'Agence Solidarité Logement

Créée en 1991, l'ASL est une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®). Elle accompagne ses locataires de l'entrée à la sortie du logement ainsi que les propriétaires dans la gestion de leur bien. L'ASL est aussi un CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes); elle oriente les jeunes sur leur projet de logement et propose des solutions de logement adaptées à ce public.

L'ASL, c'est :

- **18 administrateurs**
- **24 salariés**

En 2024, l'ASL a géré **586 logements** appartenant à 209 propriétaires.

Un Toit Pour Tous Loire

Un Toit Pour Tous Loire est un fonds de dotation créé en 2015. **Son objet est de lutter contre le mal-logement et l'exclusion dans le département de la Loire.** Il est reconnu d'intérêt général et administré par des équipes bénévoles.

	2024	2023
Montant des dons reçus par le fonds de dotation	55 400 €	<i>53 100 €</i>
Montant des dons versés par le fonds de dotation	25 050 €	<i>49 411 €</i>

Néma Lové

Néma Lové est une société coopérative à responsabilité limitée, à but non lucratif, créée en 2001 et constituée en Union d'Économie Sociale (UES). Elle bénéficie de l'agrément en Maîtrise d'Ouvrage d'insertion (MOI) pour le Rhône, la Loire et, depuis 2024, la Haute-Loire.

Néma Lové regroupe dix sociétaires intervenant dans les champs de l'accompagnement des personnes en situation de fragilité sociale et du droit au logement :

- **Loire** : l'ASL, le Centre Rimbaud, l'ANEF42 et la Sauvegarde 42;
- **Rhône** : l'ALPIL, le CLLAJ Lyon Métropole, le MAS et CAPSO;
- **Haute-Loire** : la CLEF43
- **au niveau régional** : les Compagnons Bâisseurs Rhône-Alpes.

Néma Lové est un outil de portage immobilier, la «foncière» de ses sociétaires. Elle leur permet de traduire leur projet social dans des projets immobiliers, en s'appuyant sur la force du faire-ensemble au service des personnes les plus défavorisées.

Nombre de logements propriété de Néma Lové en location fin 2024	90
• Dont logements livrés en 2024	2
Logements en projet pour 2025-2027	67

Ils nous soutiennent :



MOBILISER DES LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE DANS LE PARC PRIVE

Notre groupement dispose d'un vaste parc de logements destinés aux ménages modestes. Il mobilise divers outils pour élargir et améliorer ce parc en continu.

La majorité des logements sont en diffus (au sein de copropriétés) ; cela favorise la mixité sociale, valeur forte portée par notre groupement.

L'ASL, gestionnaire de logements de propriétaires privés

- **La captation de nouveaux logements**

L'ASL mobilise des **logements à loyer abordable dans le parc locatif privé** grâce des mandats de gestion conclus avec les propriétaires, afin de favoriser l'insertion de ménages à faibles ressources.

Le parc de logements est divers dans sa typologie, du studio au T5. Il est situé essentiellement sur le territoire Loire-Sud, mais l'ASL gère également quelques logements dans le Rhône et l'Isère (*voir encart*). Les logements sont situés en grande majorité en centre-ville, proches des commodités et des transports en commun.

*Le mandat de gestion est un contrat par lequel le propriétaire confie à une agence immobilière la gestion de son logement : choix des locataires, établissement des baux, encaissement des loyers, gestion technique des logements, etc. Le mandat signé avec l'ASL mentionne explicitement que le propriétaire ne peut pas émettre d'objection à l'entrée d'un locataire proposé par l'ASL. C'est une des conditions au service de l'enjeu de **non-discrimination**.*

En 2024, l'ASL a contacté **62 propriétaires**.

Elle a rendu **19 logements** et a capté **47 nouveaux logements**, soit un solde de **+ 28 logements**.

Son parc au 31 décembre 2024 est constitué de **586 logements**, dont **90 appartenant à Néma Lové** (15,4% du parc) et dont **73 logements en résidence sociale ou pension de famille**.

ZOOM SUR LES LOGEMENTS RENDUS

En 2024 nous avons perdu la gestion de 19 logements, dont 3 immeubles (12 mandats).

Ces fins de mandat à l'initiative des propriétaires ont été motivées par les raisons suivantes :

- 1 logement : récupération pour un enfant du propriétaire,
- 9 logements : vente en lien avec l'âge ou la maladie du propriétaire,
- 5 logements : vente pour un besoin de liquidités,
- 4 logements : vente pour manque de rentabilité.

L'ASL HORS DE LA LOIRE

- *Dans le Rhône, l'ASL gère 28 logements propriété de Néma Lové.*
- *En Isère, l'ASL est partenaire de l'association RIVHAJ qui accompagne des ménages en InterMédiation Locative (IML). L'ASL porte ainsi le mandat de gestion de 9 logements.*

- **L'activité de transaction immobilière**

Pour contrer la perte de mandats de gestion consécutive à la vente du logement, nous avons mis en place une activité de transaction destinée exclusivement à nos mandants. Outre le fait de garder le mandat de gestion, l'objectif principal est de permettre le maintien du locataire dans le logement.

Depuis le démarrage de cette activité fin 2022, l'ASL a signé 9 mandats de vente totalisant 10 logements. **En 2024 nous avons signé 5 mandats.**

Au total 4 ventes ont été signées pour 5 logements. Nous avons conservé la gestion de 4 logements sur les 5 vendus.

- **La plateforme de captation LOUISE**

A l'initiative de l'ASL, la plateforme de captation LOUISE (Louer Intelligent et SEcurisé) a été lancée officiellement en février 2023, en partenariat avec le SIAO et l'association SOLIHA.

Il s'agit de proposer aux propriétaires un guichet unique pour louer leur logement à une association du secteur de l'hébergement/logement. En effet les associations recherchent de plus en plus de logements pour loger les publics qu'elles accompagnent. LOUISE est ainsi clairement un outil au service du « logement d'abord ».

Au 31/12/2024, LOUISE a capté 24 logements, en mandat de gestion ou mandat de location, appartenant à 21 propriétaires.

Sur ces 24 logements captés,

- **14 ont été loués à des associations,**
- 5 étaient en cours d'attribution fin 2024,
- 5 mandats ont été rendus (problème de localisation, typologie...).

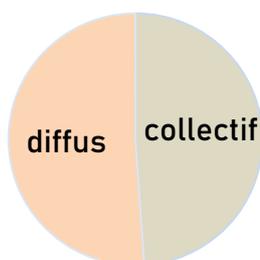
Sur les 14 logements loués, **8 ont été conventionnés avec l'ANAH** dans le cadre du dispositif Loc'Avantages (Loc'2).

Néma Lové, maître d'ouvrage et propriétaire de logements à vocation très sociale

L'Union d'Economie Sociale Néma Lové assure le portage d'opérations immobilières pour les besoins des projets sociaux de ses 10 sociétaires, dont l'ASL. Elle produit des logements conventionnés avec l'Etat (PLAI ou ANAH très social), afin de répondre aux demandes de logement de publics fragiles.

L'ASL assure la gestion immobilière de tous les logements de Néma Lové.

Répartition des logements diffus/collectif



Répartition par département



En 2024 l'UES Néma Lové a livré 2 logements, portant ainsi son parc à 90 logements. **21 logements étaient en travaux fin 2024** et ont été livrés début 2025.

Zoom sur 3 opérations...

Réhabilitation de 2 logements en bail à réhabilitation – 58 rue Saint-Michel à Lyon

Cette opération concerne trois logements à l'origine, dont deux seront regroupés pour former un T3 :

- deux logements ont fait l'objet d'une **confiscation judiciaire par l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC)** auprès d'un propriétaire privé. La Métropole de Lyon les a acquis à l'amiable auprès de l'AGRASC ;
- un 3^{ème} logement, mitoyen du premier et trop petit pour répondre aux critères de décence, a été acquis à l'amiable par la Métropole de Lyon.



En septembre 2024 ces logements ont fait l'objet d'un **bail à réhabilitation d'une durée de 55 ans** entre la Métropole de Lyon et Néma Lové. En effet, la valeur domaniale des logements rendait impossible l'équilibre financier de cette opération en acquisition-amélioration. **Le bail à réhabilitation permet de répartir la charge foncière entre la Métropole de Lyon et Néma Lové**, Néma Lové ne supportant ici que 24% de la valeur foncière des biens.

Ces 2 logements seront produits avec les financements du PLAI adapté et gérés par l'ASL. Les futurs locataires seront accompagnés par le MAS, l'un des sociétaires lyonnais de Néma Lové.

Réhabilitation d'un logement dans une commune carencée en logements sociaux – 1, chemin de l'étang à Saint-Just-Saint-Rambert.

En 2021 la DDT de la Loire a contacté Néma Lové afin qu'elle l'accompagne dans l'objectif de production de logements très sociaux à St-Just-St-Rambert, commune carencée au titre de l'article 55 de la loi «Solidarité et Renouvellement Urbain» (SRU), via la délégation du droit de préemption du Préfet.

Cela a conduit à cette 1^{ère} acquisition par Néma Lové en 2022.

Il s'agit d'un logement de trois pièces anciennement utilisé comme atelier, situé au rez-de-chaussée d'une petite copropriété. D'une surface habitable de 59,7m², il est très bien situé, dans le cœur historique de St-Rambert et donnant sur la place de la République.

Ce logement a fait l'objet d'une réhabilitation totale et d'une adaptation PMR pour profiter de sa situation en rez-de-chaussée.

Il a été livré au printemps 2024 et est désormais loué via l'ASL.



Réhabilitation d'un immeuble au 65, rue Marengo à Saint-Etienne – Résidence sociale pour jeunes

L'ASL travaille depuis 2021 au projet de créer une résidence sociale à destination des jeunes à Saint-Etienne, afin de répondre à un besoin qu'elle a identifié via le CLLAJ. L'ASL a bâti le projet social en lien avec ses partenaires ; Néma Lové a porté le projet immobilier.

Une opération d'acquisition-amélioration sur un bâtiment existant a été privilégiée. En effet les terrains à bâtir sont rares en centre-ville. Cela permet également de réduire les coûts et délais de réalisation, tout en participant à la rénovation du parc immobilier de St Etienne.

En mai 2022 un bâtiment en vente *ad hoc* a été identifié au **65, rue Marengo**, proche de la place Carnot, face à la Cité du Design.

Sur sollicitation de Néma Lové, la **société d'investissements immobiliers solidaires SOLIKO** a acquis le bâtiment et signé un bail à réhabilitation avec Néma Lové d'une durée de 42 ans.

D'une surface totale de 661m², les 11 logements que le bâtiment comportait à l'origine ont été transformés en **18 logements, du studio au T2 de 26 à 44m²**, ainsi que 2 bureaux, une buanderie, des combles aménagés.

Le grand jardin sur l'arrière a également été réaménagé et équipé d'un abri à vélos de 20 places.

L'opération a été livrée en janvier 2025.



La façade sur rue rénovée

Ce montage permet de réduire le coût foncier pour Néma Lové, et rend ainsi possible l'opération. En effet les loyers n'auraient pas permis d'équilibrer la totalité du prix d'achat et des travaux qui atteint 2,2 millions d'euros.



Un logement rénové avec mezzanine

ACCUEILLIR LA DEMANDE DE LOGEMENT ET ACCOMPAGNER LES MENAGES

Nous accueillons tous types de ménages dans nos logements, avec un souci constant de non-discrimination à chaque étape de la procédure d'attribution.

Les gestionnaires locatifs proposent une gestion locative adaptée, au plus près des attentes des locataires. Les travailleurs sociaux proposent et mettent en œuvre diverses modalités d'accompagnement pour répondre aux besoins des locataires.

Les locataires se sentent ainsi en confiance pour s'installer durablement.

L'accueil de la demande

Les conseillères du pôle social de l'ASL assurent des **permanences d'accueil de la demande**. Ces entretiens permettent aux personnes d'être entendues et d'exprimer leurs besoins. Ils permettent aussi d'observer et qualifier les situations des ménages reçus et contribuent ainsi à faire évoluer l'offre de logements proposés par l'ASL.

Les dossiers recevables sont examinés en commission d'examen des demandes de logements (CEDL) à laquelle sont conviés les partenaires de l'ASL. La CEDL étudie les candidatures, les valide ou non et attribue un nombre de points permettant de prioriser les attributions via une grille de cotation.

Il est important pour l'ASL d'ouvrir ces CEDL à ses partenaires associatifs afin de croiser les regards sur les situations, faire connaître et partager nos pratiques, voire faire évoluer notre système de cotation le cas échéant. Ainsi, pour chacune des CEDL mensuelles de 2024, **1 à 3 partenaires étaient présents**.

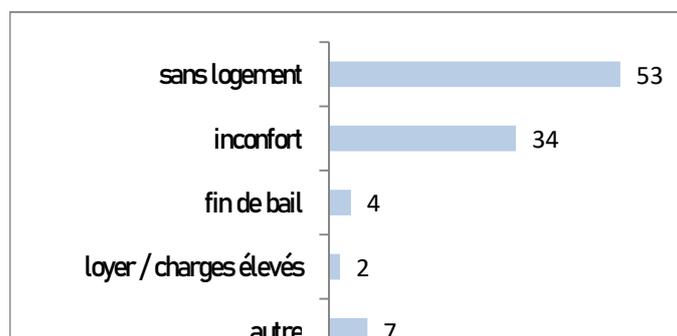
En 2024, l'ASL a enregistré la demande de 390 ménages et a reçu 199 ménages en permanence accueil (134 en 2023).

104 dossiers ont été étudiés en CEDL (113 en 2023), dont 89 ont été acceptés, 4 ajournés pour des motifs administratifs et 11 refusés,

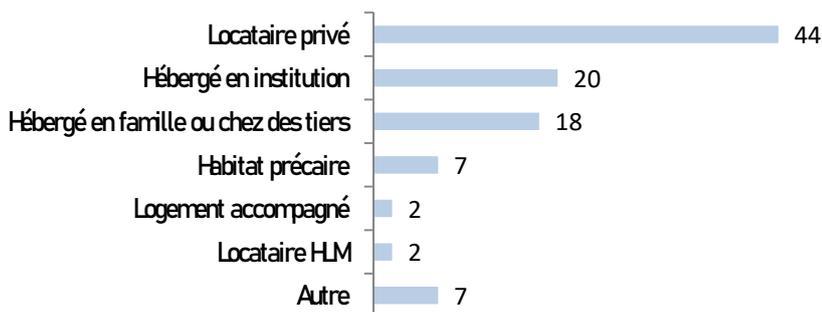
Sur les 89 ménages validés en CEDL, 20 ont annulé leur demande en accédant à un logement par un autre moyen.

63 baux ont été signés (52 en 2023).

Principales problématiques liées au logement des ménages validés en CEDL (en %)

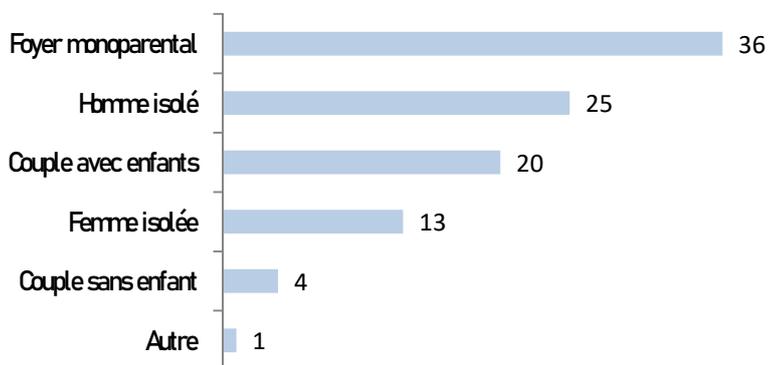


Situation vis-à-vis du logement des 89 ménages validés en CEDL (en %) :

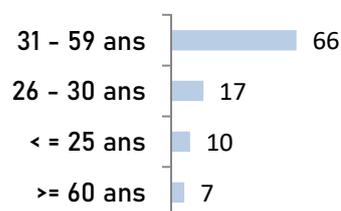


54% des ménages présentés en CEDL sont sans logement pérenne

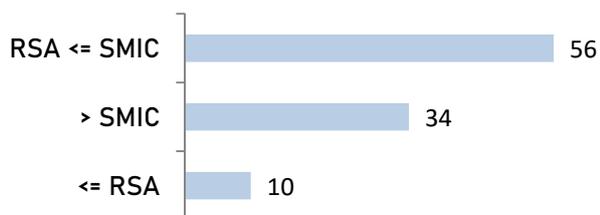
Répartition par composition familiale (en %) :



Répartition par âge :



Répartition par niveau de ressources (en %) :



66% des ménages validés en CEDL ont des ressources inférieures ou égales au SMIC

Mieux accueillir les ménages : le réaménagement de l'accueil physique

La qualité des locaux participe de la qualité de l'accueil des ménages et de la relation entre l'ASL et ses locataires. Aussi les salariés ont travaillé à l'amélioration de nos espaces d'accueil et du bureau dédié aux entretiens, à la satisfaction générale !



L'accompagnement des locataires

La Gestion Locative Adaptée (GLA)

En tant qu'agence immobilière à vocation sociale, l'ASL pratique une **Gestion Locative Adaptée (GLA)**. Il s'agit d'un **accompagnement modulable et flexible**, qui soutient les locataires tout au long de leur parcours locatif. Il peut prendre différentes formes : accompagnement individuel ou collectif, visite à domicile, entretien à l'agence, atelier thématique ou de médiation, visite technique.

La GLA permet **d'anticiper les éventuelles difficultés financières** du ménage et de mobiliser les aides financières auxquelles il a droit.

Les deux techniciens, salariés de l'agence, interviennent aussi souvent que nécessaire chez les locataires pour réaliser de menus travaux.

En 2024, l'ASL a suivi 359 ménages en GLA, dont 92,4% sur le territoire de la métropole stéphanoise.

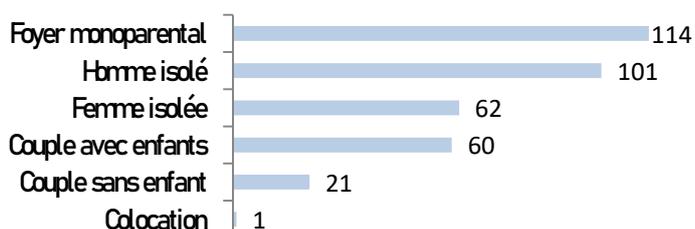
NATURE DE L'ACCOMPAGNEMENT :

- *un rendez-vous préalable à la signature du bail afin d'explicitier et clarifier tous les aspects liés à la prise en location du logement,*
- *une visite dès l'entrée afin de vérifier la bonne appropriation du logement et favoriser le lien social avec le locataire,*
- *des visites à domicile régulières,*
- *un suivi mensuel des situations d'impayés,*
- *la gestion des éventuels troubles du voisinage,*
- *des interventions ponctuelles et orientations vers des partenaires extérieurs.*

La GLA en 2024, c'est

- ✓ **104 visites à domicile par des conseillères sociales** (hors visites d'entrée),
- ✓ **230 interventions techniques,**
- ✓ 71 ménages qui ont sollicité les travailleurs sociaux pour une aide administrative et/ou financière, notamment en lien avec des factures d'énergie trop élevées,
- ✓ 32 dossiers de demande d'aide financière auprès du FSL (Fonds Solidarité Logement),
- ✓ 161 médiations individuelles,
- ✓ 22 accompagnements liés à une demande de mutation.

Les ménages accompagnés en GLA :



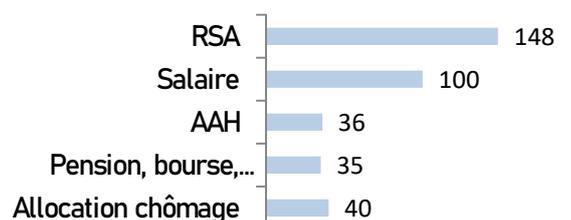
Zoom sur la garantie VISALE

VISALE est le contrat de cautionnement mis en place par Action Logement Services. Il est mobilisable pour tous les baux signés via une agence immobilière sociale.

L'ASL mobilise systématiquement cette garantie pour le compte du propriétaire.

En 2024 :

- **47 contrats VISALE** établis.
- La garantie VISALE mobilisée dans 4 situations d'impayé.
- 2 procédures contentieuses engagées par VISALE.



L'accompagnement social

En cas de difficulté particulière dans le logement (impayé de loyer, trouble de voisinage, inadaptation du logement), l'ASL accompagne spécifiquement les ménages pendant quelques mois, le temps de rétablir la situation.

L'accompagnement peut s'intensifier, se « renforcer » avec des objectifs fixés dans le cadre d'un **contrat d'accompagnement** qui permet d'évaluer le chemin parcouru avec le ménage. Cet accompagnement peut durer 6 mois et être prolongé en accord avec la CAF qui finance cette mesure.

NATURE DE L'ACCOMPAGNEMENT :

- *traitement des impayés liés au logement,*
- *Intervention en cas de troubles de voisinage,*
- *aide à la gestion budgétaire,*
- *aide au relogement.*

En 2024, l'ASL a suivi 60 ménages dans le cadre d'un accompagnement social « simple », avec une durée moyenne d'accompagnement de 3 mois.

Ce sont majoritairement des foyers monoparentaux et des hommes isolés.

L'ASL a suivi 22 ménages dans le cadre d'un accompagnement « renforcé », pour une durée de 6 à 12 mois.

-  *Sur les 14 ménages ayant une dette locative à l'entrée en accompagnement renforcé,*
- *3 n'ont plus de dette,*
 - *10 n'ont quasiment plus de dette et respectent un plan d'apurement.*
 - *1 ne respecte pas le plan d'apurement, mais la dette a baissé de 13% au 31/12/2024.*

L'Intermédiation Locative (IML)

L'intermédiation Locative (IML) en mandat de gestion est une mesure d'accompagnement global d'une durée de 12 mois. Elle démarre avant l'entrée dans le logement pour apurer des situations souvent complexes et évaluer avec le ménage le logement le plus adapté.

Il s'agit ensuite de stabiliser le ménage dans le logement qu'il a choisi, en travaillant sur tous les axes qui peuvent impacter cet objectif : situation administrative, budget, famille et parentalité, emploi, entretien du logement, liens de voisinage, etc.

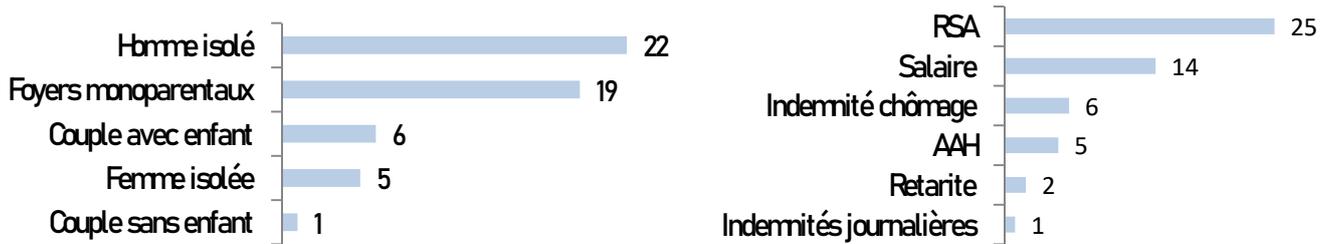
Cet accompagnement concerne tout type de ménage susceptible d'accéder au logement, orienté par le Service Intégré d'Accueil et d'orientation (SIAO).

NATURE DE L'ACCOMPAGNEMENT

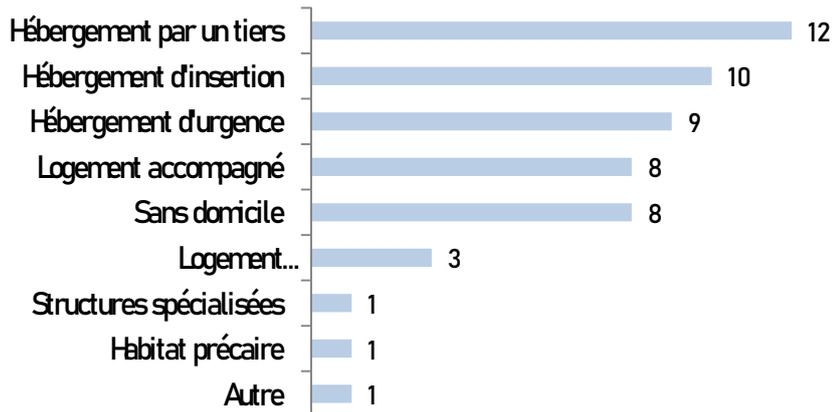
- *gestion administrative et budgétaire,*
- *droits et devoirs du locataire,*
- *insertion professionnelle,*
- *accompagnement à la parentalité,*
- *soutien dans l'accès aux soins de santé.*

En 2024, l'ASL a accompagné 53 ménages en Intermédiation locative en mandat de gestion, c'est-à-dire dans le cadre d'un bail signé directement avec le ménage.

Les ménages accompagnés en IML-mandat en 2024 et leurs ressources :



Situation antérieure à l'entrée en IML pour les 53 ménages suivis en 2024:



L'objectif de l'accompagnement en IML-mandat est que le ménage parvienne à se maintenir durablement dans le logement quand l'accompagnement prend fin.

En 2024, suite au 13 fins d'accompagnement,

- ✓ 9 ménages se sont maintenus dans le logement,
- ✓ 2 ménages ont changé de logement dans le parc de l'ASL,
- ✓ 1 ménage a déménagé dans le parc public,
- ✓ 1 ménage est retourné dans sa famille.

L'IML est donc un outil efficace pour l'accès au logement autonome pérenne.

Accompagner les locataires pour qu'ils assument leurs réparations locatives

Un gestionnaire est attaché à chaque logement et suit l'ensemble des interventions techniques qui s'y déroulent. Il doit cerner le problème et programmer l'intervention technique adaptée, effectuée soit par une entreprise, soit par un des deux techniciens polyvalents salariés de l'ASL qui interviennent sur l'ensemble du parc locatif, à moindre coût pour le locataire.

Mais l'ASL a d'abord un rôle pédagogique et doit en priorité amener le locataire à régler son problème par ses propres moyens. Nous avons donc mis en place deux types d'actions à l'appui de cet objectif :

- les permanences techniques,
- l'auto-rénovation accompagnée.

▪ Les permanences techniques à « LA LOGE »

Depuis fin 2024 nous avons instauré de nouvelles modalités d'intervention des techniciens de l'ASL. Quand un locataire nous sollicite pour une intervention technique relevant de réparations locatives (*ex : déboucher un évier, refaire des joints de salle de bain, refixer une poignée de porte, etc.*), nous lui demandons d'abord de rencontrer un des techniciens de l'ASL à « LA LOGE », local que nous avons réaménagé au 23, rue Beaubrun à Saint-Etienne, lors d'une des permanences hebdomadaires.

↳ **LORS DE CETTE RENCONTRE A LA LOGE : le locataire expose son problème** au technicien, avec photos et vidéos.

Le technicien montre comment réparer par soi-même et donne si besoin des petites fournitures (*joint silicone, ampoule led ...*). Il peut aussi prêter un peu de matériel (*ventouse, pistolet pour cartouche de silicone ...*).

Si besoin le technicien programme un rendez-vous à domicile pour effectuer la réparation.

▪ L'auto-rénovation accompagnée

En partenariat avec la Ligue de l'Enseignement et l'association Rues du Développement Durable, l'ASL est co-fondatrice d'un groupement d'employeurs, le GESTE (Groupement d'Employeurs Savoir Transmettre Entreprendre).

Ce groupement d'employeurs salarie 2 accompagnateurs techniques intervenant dans des projets de bricolage impliquant le « faire par soi-même » et le « faire ensemble ».

En 2024 l'ASL a mobilisé le GESTE pour réaliser 3 chantiers d'auto-rénovation accompagnée chez des locataires volontaires.

✍ Parole de locataire accompagné

Q : Ce chantier vous a-t-il donné envie de refaire des travaux par vous-même à l'avenir ? Vous en sentez-vous capable désormais ? Si oui, quel type de travaux ?

« Oui ça m'a encouragé à faire des travaux. Maintenant j'ai la motivation pour continuer. Ça m'a apporté des connaissances techniques et matérielles de travail. Gabriel et Isabelle étaient super gentils. Ils nous ont donné beaucoup de conseils et d'explications. On a eu de bons dialogues ensemble. »



Le salon repeint grâce au chantier d'ARA

ACCOMPAGNER LES JEUNES DANS LEUR PROJET DE LOGEMENT

Les jeunes rencontrent de vraies difficultés pour accéder au logement autonome. La faiblesse ou la précarité des ressources, l'absence d'expérience de logement sont autant de freins à l'accès au logement autonome.

Aussi l'ASL s'est engagée spécifiquement dans l'accompagnement des jeunes vers et dans le logement et développe depuis 2017 des projets en lien avec cet objectif.

Le CLLAJ

La permanence d'accueil-information-orientation (AIO)

L'ASL porte un CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) depuis 2018. Dans ce cadre, un conseiller assure des permanences hebdomadaires à la Mission Locale de Saint-Etienne afin d'accueillir, informer et orienter les jeunes de 18 à 30 ans sur toutes les questions liées au logement.



Depuis avril 2024, le CLLAJ assure également une permanence mensuelle à la Mission Locale de Saint Chamond.

Les permanences permettent d'écouter la demande du jeune, l'informer sur les démarches d'accès au logement, les aides auxquels il peut prétendre, l'orienter vers les partenaires, etc.

Le conseiller détaché sur ce service assure ensuite un suivi (téléphonique ou via d'autres entretiens) jusqu'à l'entrée du jeune en logement/hébergement ou la mise en place d'un accompagnement par un autre partenaire. Ce suivi permet au jeune de se sentir soutenu, encadré et valorisé dans ses recherches.

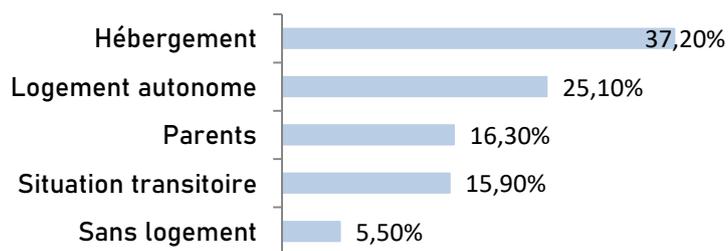
Le CLLAJ est un outil d'accès aux droits.

L'activité de la permanence en 2024 en quelques chiffres :

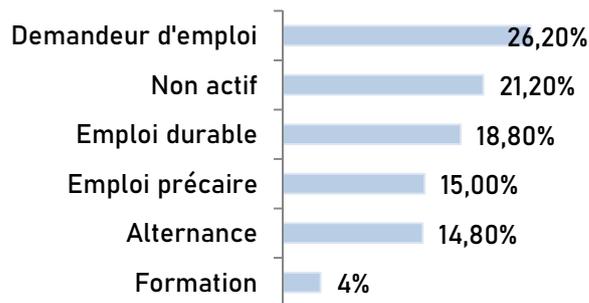
- ✓ **239 jeunes** ont été reçus (*192 en 2023*), dont 96 femmes et 143 hommes, majoritairement âgés entre **18 à 25 ans**.
- ✓ La Mission Locale demeure le principal prescripteur, avec **71%** des jeunes orientés, mais le nombre d'orientations par d'autres partenaires est en constante augmentation.
- ✓ **52%** des jeunes ont des ressources inférieures au RSA, et **20%** sont sans ressources.
- ✓ **53 %** des jeunes reçus sont hébergés chez des tiers, en famille ou en institution.

Les jeunes rencontrés cherchent à prendre de l'indépendance, de l'autonomie et à trouver une solution de logement pérenne.

La situation socioprofessionnelle :



Le rapport au logement :



Les ateliers collectifs

Le CLLAJ est régulièrement sollicité pour animer des ateliers collectifs concernant des thèmes généraux, ludiques et pratiques comme « *A quoi je m'engage, si je prends un appartement ?* », « *Comment trouver et choisir son appartement ?* », « *Combien coûte un logement ?* », « *quels éco-gestes pour contrôler son budget ?* », « *La recherche d'un logement* ».

En 2024, **7 ateliers collectifs** ont été co-animés avec le référent logement de la mission locale de St Etienne.

Le CLLAJ propose aussi des ateliers à destination des professionnels salariés des structures partenaires afin de faciliter le parcours des jeunes qu'ils accompagnent vers le logement. Il s'agit notamment d'éviter les « orientations prématurées » des jeunes vers le CLLAJ lorsque leur projet n'est pas à un stade suffisamment mature.



Le « bail accompagné »

L'absence d'expérience locative, le défaut de caution solidaire, la faiblesse des ressources constituent autant d'obstacles à l'accès au 1^{er} logement autonome chez les jeunes. Aussi les CLLAJ ont développé un outil visant à rassurer les propriétaires acceptant de louer leur logement à un jeune de moins de 30 ans : le « bail accompagné ».

Il s'agit pour l'ASL de jouer un **rôle de médiation**, de régulation entre le futur bailleur et le jeune pour fluidifier son accès au logement et **créer les conditions d'un rapport locatif serein**.

L'ASL s'engage à être présente pendant 6 mois après l'entrée dans le logement en cas de problème. Cet engagement se traduit par la signature d'une convention tripartite avec le bailleur, qu'il soit public ou privé.

Ce dispositif est désormais bien identifié par les partenaires puisque, en 2024, **10 baux accompagnés ont été signés** (12 en 2023) : 8 dans le parc public et 2 dans le parc privé.

Tous les jeunes accompagnés ont pu se maintenir dans leur logement, en assumant pleinement leurs obligations locatives.

Les solutions de logement accompagné

Le dispositif J'APPART

Le dispositif J'APPART permet aux jeunes de 18 à 25 ans d'accéder à un logement temporaire en sous-location, meublé et de type T1 ou T2.

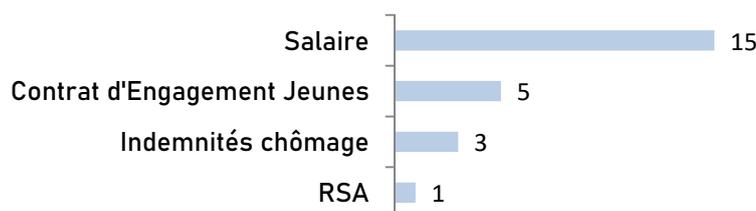
L'objectif est d'accompagner le jeune dans sa prise d'autonomie. Le contrat d'occupation temporaire dure 12 mois maximum, durant lesquels le travailleur social va rencontrer le jeune 2 à 3 fois par mois. Il est ensuite accompagné pour sortir du dispositif vers un logement autonome.

Le logement J'APPART est conditionné à l'adhésion du jeune à l'accompagnement social lié au logement assuré par l'ASL et à un suivi lié à l'insertion professionnelle assuré par la Mission Locale.

J'APPART en 2024 :

- ✓ **2 nouveaux logements J'APPART ouverts,**
- ✓ **24 jeunes accompagnés au total.**

Ressources des jeunes accompagnés :



Nombre de logements J'APPART au 31 décembre 2024	20
Nombre d'entrées en J'APPART en 2024	8
Nombre de jeunes sortis de J'APPART en 2024	7
<i>Dont accès au logement autonome</i>	5

Depuis l'ouverture du dispositif J'APPART en 2016, 69 jeunes ont été accompagnés.

52 jeunes en sont sortis, dont 35 ont pu accéder à un logement de droit commun, soit **67%**.

Parmi ces 35 jeunes locataires, 17 sont dans le parc public, 13 dans le parc privé et 5 dans le parc de l'ASL, **dont 2 via un glissement de bail** (*c'est-à-dire que le jeune est resté dans le logement en passant du statut de sous-locataire au statut de locataire*).

La qualité du service rendu aux propriétaires est un point d'attention majeur de l'ASL. Sont détaillés ci-après deux enjeux : la sécurisation du risque locatif et la valorisation du patrimoine. Ces actions contribuent à la lutte contre le mal logement et sont soutenues financièrement par le Fonds de Dotation Un Toit Pour Tous.

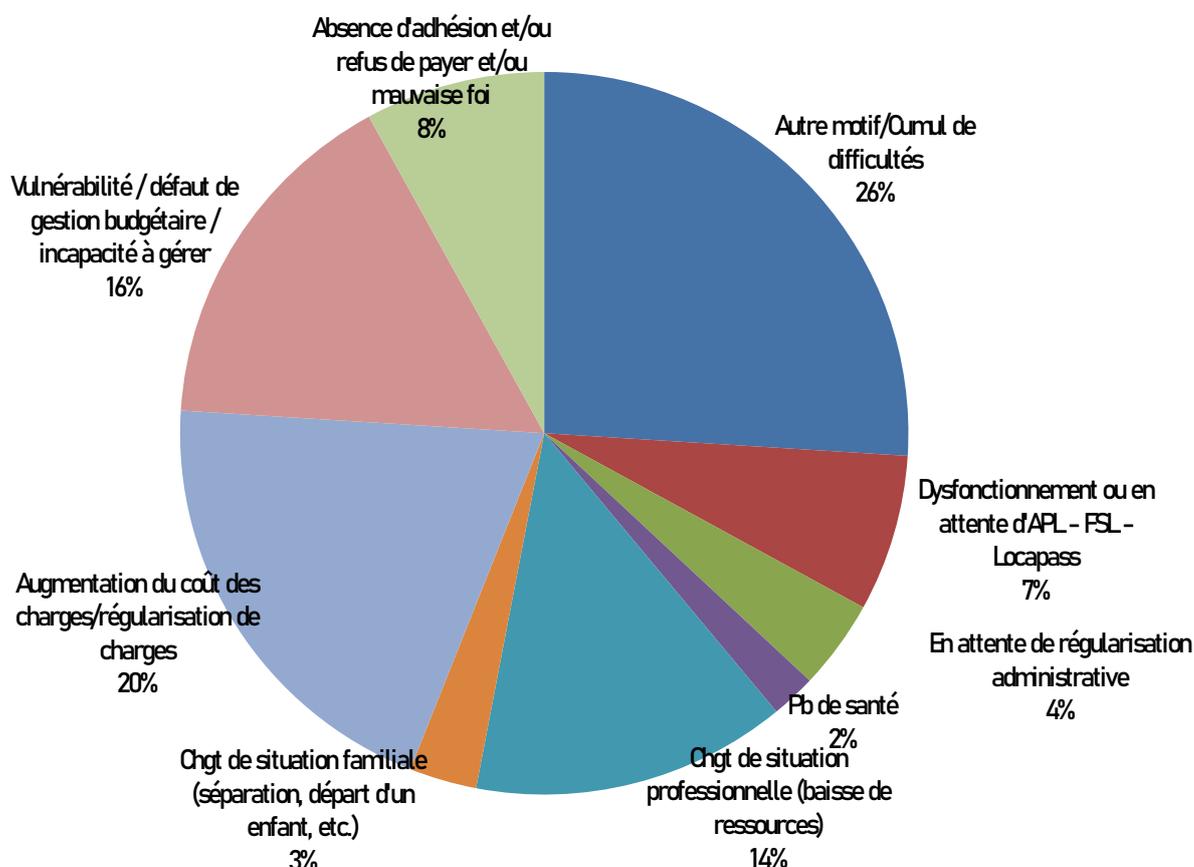
Anticiper et traiter les difficultés des locataires

Les suivis sociaux assurés par l'ASL ainsi que la proximité entretenue avec les locataires permettent d'anticiper leurs difficultés et de trouver des solutions adaptées.

Concernant le risque d'impayé de loyer :

- tous les baux signés par l'agence bénéficient de la **garantie VISALE**, proposée par l'organisme Action Logement Services (*hors logements de Néma Lové, non éligibles*) ;
- une commission de suivi des impayés se tient mensuellement. Elle réunit l'équipe sociale et la gestion et étudie toutes les situations dès lors que l'impayé dépasse 30 €.

Comme le montre le graphique ci-dessous (vue au 31/12/2024), **les impayés ont des causes multiples : rupture de droits sociaux, changement de situation familiale ou professionnelle, délai de réévaluation de certains droits, défaut de gestion budgétaire, etc.**



Le défaut d'adhésion ou la « mauvaise foi » ne représentent que 8% des situations.

Actions précontentieuses et contentieuses en 2023 et 2024 :

	2023	2024
Premières relances	281	281
Deuxièmes relances	67	59
Mises en demeure	36	47
Commandements de payer délivrés par un huissier	17	16
Assignations au Tribunal	8	9
Expulsions	4	3

Les 3 expulsions menées en 2024 représentaient une dette globale de 11 759€.

 **Seules 14% des situations d'impayé conduisent à une procédure contentieuse** (à partir du commandement de payer). **L'action des travailleurs sociaux de l'ASL permet de traiter 80% des situations** (et 6% des situations se règlent d'elles-mêmes).

Prendre en charge le risque locatif

Le fonds de dotation « Un Toit pour Tous » accompagne l'ASL pour sécuriser le risque locatif de ses propriétaires. Ce fonds peut ainsi verser des aides pour la prise en charge d'impayés de loyers et de travaux de réparation suite à des dégradations par le locataire.

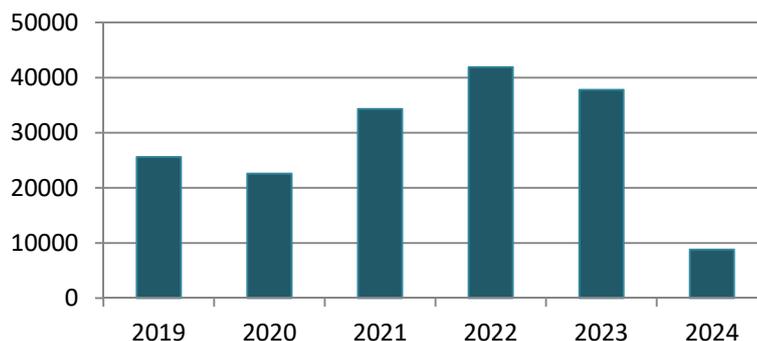
Les ressources du fonds de dotation proviennent majoritairement de la collecte directe auprès de personnes physiques ou morales. Le montant collecté par le fonds en 2024 se monte à **53 100€**.

	Pour dégradation	Pour impayés de loyers
Nombre de dossiers traités	12	36 (dont 12 ouverts en 2024)
Montants versés par le fonds	16 250 €	8 800 €
Montant moyen par dossier	1 354€	Donnée non significative

 **Après l'effet « Covid » sur la période 2020-2023, les montants versés par le fonds ont encore diminué cette année** (voir graphique ci-dessous), en lien avec :

- le meilleur traitement des situations d'impayé par l'ASL,
- l'augmentation du nombre de mises en jeu VISALE en cas d'impayé.

Montants annuels versés par Un Toit Pour Tous à l'ASL pour le risque impayé



Aider les propriétaires à valoriser leur patrimoine

L'ASL assure une veille technique et est force de proposition pour améliorer en continu la qualité des biens qui lui sont confiés.

Les gestionnaires se forment régulièrement aux techniques du bâtiment et accompagnent les propriétaires dans la réalisation de travaux importants, éventuellement via un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Ils proposent des solutions techniques innovantes et pérennes, susceptibles de limiter les coûts d'entretien ultérieurs et les charges locatives.

La performance énergétique des logements

• Les DPE

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les propriétaires ont l'obligation de disposer d'un DPE en cours de validité, les DPE dits « vierges » ne sont plus acceptés. Nous commandons également l'actualisation des diagnostics immobiliers, dont le DPE, dès lors que le logement est vacant et avant sa remise en location.

Au total en 2024, **40 DPE ont été effectués**, qui ont révélé quelques nouveaux logements F ou G.

En 2025 nous lançons une campagne de près de **80 DPE à réactualiser**.

• L'étiquette énergétique des logements en mandat :

Fin 2024, sur les 586 logements gérés, l'ASL comptabilise :

- **5 logements en classe G (3 fin 2023)**, soit 0,8% du parc :
 - ✓ 2 logements dont les travaux ont été réalisés, en attente de l'actualisation du DPE,
 - ✓ 1 logement pour lequel un projet de travaux est à l'étude avec le propriétaire,
 - ✓ 2 logements que les propriétaires souhaitent vendre sans travaux.

- **20 logements en classe F (17 fin 2023)**, soit 3,5% du parc, dont :
 - ✓ 4 logements pour lesquels le DPE doit être réactualisé suite à des travaux (ou DPE initial erroné),
 - ✓ 3 logements dont l'isolation doit être faite par l'extérieur, avec un blocage de la copropriété,
 - ✓ 2 logements en cours de travaux,
 - ✓ 2 logements pour lesquels un projet de travaux est à l'étude avec le propriétaire,
 - ✓ 1 logement immobilisé pour un problème structurel.

Nous rencontrons toujours la difficulté de faire sortir certains logements de la classe F dans le cas où les travaux doivent être entrepris par la copropriété.

 Le suivi des DPE et leur actualisation représente un travail de plus en plus important pour les gestionnaires de l'ASL.

L'accompagnement financier : le fonds mutualisé pour travaux

Créé par l'ASL en 2012, le fonds mutualisé pour travaux a 4 champs d'intervention :

- ✓ les travaux d'ordre locatif lors du départ d'un locataire (*travaux qui auraient dû être faits par le locataire avant son départ*),
- ✓ les travaux d'amélioration énergétique des logements,
- ✓ les chantiers d'auto-rénovation accompagnée,
- ✓ d'autres travaux d'amélioration, à la charge du propriétaire, permettant d'atteindre un « standard » de qualité des logements loués par l'ASL, défini dans une grille dite du « permis de louer ».

Travaux au départ d'un locataire

Nombre d'états des lieux de sortie réalisés en 2024	65
Sorties ayant nécessité la participation du fonds mutualisé	32
Montant total accordé par le fonds	46 000 € (51 200 € en 2023)

Amélioration des performances énergétiques des logements

C'est une des priorités de l'ASL. Elle permet une baisse des charges pour le locataire, une valorisation du patrimoine pour le propriétaire et participe à la lutte contre le réchauffement climatique. Pour encourager ces travaux, **le fonds mutualisé peut contribuer à leur financement jusqu'à hauteur de 4 000€ par logement.**

Nombre de dossiers « maîtrise de l'énergie » en 2024	14 (15 en 2023)
Montant total des aides accordées par le fonds	31 713 € (23 359€ en 2023)
Montant moyen par dossier	2 265 € (1 557 € en 2023)

 L'intervention du fonds mutualisé a un réel « effet levier » pour convaincre les propriétaires d'améliorer leur logement.

PROPOSER UN LOGEMENT ADAPTE POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITE

Notre groupement propose des logements et des accompagnements pour des personnes en difficulté. Ces logements peuvent être transitoires avant l'accès à un logement classique.

Ils représentent souvent une étape au cours de laquelle les personnes les plus fragiles sont écoutées, rassurées et accompagnées.

Alter Logement

Le dispositif ALTER LOGEMENT permet à des personnes victimes de violences conjugales d'accéder à un logement temporaire entièrement équipé, de type T2 ou T3, en sous-location. Ce dispositif leur permet de retrouver confiance en elles pour aller vers un logement autonome.

L'accompagnement social est assuré par l'association SOS Violences Conjugales, partenaire de l'ASL.

OBJECTIFS DU DISPOSITIF :

- substituer de vrais logements aux nuitées hôtelières
- éviter les ruptures dans l'accompagnement,
- travailler l'autonomie et l'accès au logement pérenne.

En 2024, Alter Logement a accompagné 20 adultes, 1 enfant majeur et 13 enfants mineurs.

Avant l'entrée dans Alter Logement, **15 ménages étaient en hébergement d'urgence**, 2 en hébergement d'insertion et 3 hébergés chez des tiers.

En 2024, 9 ménages ont quitté Alter Logement, dont 7 pour un logement de droit commun.

Nombre de personnes qui ont quitté Alter Logement, en 2024 :	9
• pour un glissement de bail	2
• pour une mutation dans le parc de l'ASL	0
• pour un logement du parc public	3
• pour un logement du parc privé	2
• pour un hébergement chez un tiers	2

 En 2024 nous avons pu faire glisser le bail pour 2 ménages. Dans ces 2 situations, le ménage se plaisait dans le logement et il n'y avait plus de frein à l'accès au logement autonome ; ils sont donc passés du statut de sous-locataire au statut de locataire.

Les pensions de famille

Dans ces logements, les locataires disposent d'un logement indépendant allant du T1 au T2 mais aussi d'espaces collectifs (cuisine, salon, jardin, terrasse..) pour vivre des moments en commun et éviter la solitude. Les trois pensions de famille gérées par l'ASL sont animées par des hôtes de maisons diplômés en travail social qui accompagnent les locataires, assurent un accueil convivial et organisent la vie collective.

Le logement dans une pension de famille est sans limitation de durée ; cependant la majorité des résidents profite de cette étape pour travailler une sortie vers un logement classique.

La première pension de famille de 24 logements a ouvert en 2010 à Saint-Etienne, rue Malescourt, au-dessus des bureaux de l'ASL.



Le jardin réaménagé en 2024 avec les résidents – création d'un terrain de pétanque

La pension de famille de Saint-Chamond comprend 21 logements et a ouvert en 2012. Comme pour Malescourt, les bâtiments sont propriété de la foncière d'Habitat et Humanisme et l'ASL en assure la gestion locative et sociale.



Les résidents de St-Chamond ont souhaité créer un espace « tisanerie » dans la grande salle commune. Il a été terminé fin 2024.



Une troisième pension de famille de **22 logements** a ouvert en janvier 2023, Route Nouvelle à **Montbrison**. La maîtrise d'ouvrage du bâtiment a été assurée par Néma Lové.

Nombre total de logements en pension de famille	67
Nombre total de personnes logées en 2024	71 (dont 2 enfants)
<ul style="list-style-type: none"> • <i>dont personnes isolées</i> • <i>dont foyers monoparentaux</i> 	<p style="text-align: center;">69</p> <p style="text-align: center;">2</p>
Nombre de sorties en 2024	7

Un nouveau projet de pension de famille à Pélussin !

En octobre 2024 la commune de Pélussin a publié un appel à projet en vue de créer une pension de famille sur deux bâtiments anciens à réhabiliter en centre-ville, distants d'environ 200 mètres.

En effet l'équipe municipale porte un projet particulièrement ambitieux, affirmant une dynamique inclusive forte autour d'un tiers-lieu qui prendra place dans un ancien bâtiment en cours de réhabilitation. Considérant que le logement est un puissant facteur d'inclusion, elle souhaite la création d'une pension de famille en lien avec ce tiers lieu.

Ce positionnement de la commune, en totale adéquation avec les principes et valeurs portés par l'ASL autour de l'insertion par le logement, représente un contexte particulièrement favorable. Avec Néma Lové nous avons donc répondu avec enthousiasme à cet appel à projet et avons eu le plaisir d'être retenus par la commune en décembre 2024.

Nous avons imaginé la pension de famille comme un équipement non seulement contigu au tiers-lieu mais associé au tiers-lieu, en échange constant avec lui, tant dans l'espace que dans son fonctionnement quotidien.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par Néma Lové dans le cadre d'un bail à réhabilitation avec la commune. **Ouverture prévue en juillet 2027 !**



Le petit bâtiment



Le grand bâtiment contigu au tiers-lieu

L'enjeu du vieillissement en pension de famille

Depuis l'ouverture des trois pensions de famille, nous accueillons des personnes atteintes du syndrome de Korsakoff lié généralement à une consommation d'alcool excessive. Il se caractérise par des troubles cognitifs, physiques et sociaux de plus en plus invalidants avec l'avancement en âge. Nous avons aussi des résidents qui vieillissent en pension de famille, avec des difficultés à profiter de la vie collective proposée au sein des maisons.

Devant ce constat, l'ASL et Néma Love ont réfléchi à la création d'une pension de famille pour personnes vieillissantes, avec des logements « fléchés » pour des personnes atteintes du syndrome de Korsakoff. Le projet social que nous avons imaginé repose sur un bas seuil d'exigence permettant à ces personnes, qui ont souvent vécu des années d'errance et d'alcoolisation, de vivre en sécurité et dignement. Le dispositif inclurait une vie collective simplifiée, adaptée à un public peu demandeur mais réceptif aux sollicitations, ainsi qu'une présence quotidienne de salariés, y compris le week-end (mais sans astreinte de nuit).

Mais la réflexion sur ce projet a soulevé en interne des questions de fond sur le défi lié à l'accompagnement des résidents vieillissants en pensions de famille, qui n'avait pas forcément été « pensé » à l'ouverture des maisons. Pourquoi envisager de créer une structure dédiée aux personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie ? Les pensions de famille existantes ne doivent-elles pas s'adapter pour permettre dans la mesure du possible aux résidents de vivre et vieillir chez eux, jusqu'à la fin de leur vie et malgré une perte d'autonomie? Ne faut-il pas plutôt chercher à inclure qu'exclure ?

Cette réflexion, qui interroge aussi les pratiques professionnelles, sera poursuivie en 2025 en s'inspirant des études et publications qui se multiplient sur le sujet et des retours d'expériences d'autres pensions de famille.

La résidence sociale Raspail (Saint-Etienne)

La résidence sociale Raspail propose **6 logements T1 meublés** pour une durée d'occupation de deux ans maximum. Ces deux années doivent permettre aux personnes de rééquilibrer un budget fragile, de reprendre confiance dans la gestion de leur logement ou d'éclaircir leur situation administrative.

Nombre de logements	6
Nombre de personnes logées en 2024 <ul style="list-style-type: none"><i>dont hommes isolés</i>	8 8
Nombre de personnes ayant quitté la résidence en 2024 : <ul style="list-style-type: none"><i>pour un logement autonome, avec un accompagnement IML par l'ASL</i><i>pour un logement en pension de famille.</i>	3 2 1

L'âge moyen des locataires de la résidence est de **41 ans.**

Les membres du groupement UNION SOLIDARITE LOGEMENT :



Agence immobilière à vocation sociale

contact@asl42.com

www.asl42.com



Opérateur de maîtrise d'ouvrage d'insertion

nemalove@nemalove.fr

www.nemalove.fr



Fonds de dotation

contact@untoitpourtous-loire.fr

www.untoitpourtous-loire.fr

2 rue Malescourt – 42000 SAINT-ETIENNE

04.77.47.11.74

