

GROUPEMENT DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS

Rapport d'activité 2022



LE MOT DU PRESIDENT DE L'ASL

Après plusieurs années riches de réflexions et d'actions pour promouvoir l'insertion par l'accès au logement autonome et favoriser le « mieux habiter ensemble », l'année 2022 aura vu la concrétisation de plusieurs projets conçus et portés par l'ASL :

- la fin des travaux et la réception de la pension de famille de Montbrison, la «Résidence Paul Bouchet», qui a accueilli ses premiers résidents début 2023 ;
- l'achat par SOLIFAP et la signature avec NEMA LOVE d'un bail à réhabilitation pour la réalisation d'une résidence sociale dédiée au logement des jeunes au 65 rue Marengo à Saint-Etienne. Cette résidence comprendra 18 logements ; l'équipe d'ingénierie avance sur le projet, ce qui nous permet d'envisager le démarrage des travaux d'ici l'automne 2023 pour une ouverture un an plus tard.
- la concrétisation du projet LOUISE (Louer Intelligent et SEcurisé), la plateforme mutualisée de captation de logements dont l'idée est portée par l'ASL depuis 2021 ; après une longue période de gestation nécessaire à la construction du partenariat avec le SIAO et SOLIHA, LOUISE a enfin vu le jour en février 2023 pour une expérimentation de 6 mois.

En revanche il faut également noter que certaines dispositions apparues au cours de l'année 2022 ne sont pas très favorables à notre groupement en général et à l'ASL en particulier.

Mentionnons tout d'abord le désengagement de la Région Auvergne Rhône-Alpes vis-à-vis du logement d'insertion : suppression de la subvention pour la production de logement social (impact pour Néma Lové), suppression de la subvention de fonctionnement aux têtes de réseaux (FAPIL, URCLLAJ, URHAJ etc...), suppression du financement de la sous-colocation, dispositif au service des jeunes dans lequel l'ASL était engagée depuis 2018.

En second lieu, le dispositif de conventionnement des logements avec l'ANAH dénommé « Louer abordable » a été remplacé au 1^{er} janvier 2022 par le nouveau dispositif « Loc'avantages ». Cette évolution nous impacte directement et plutôt négativement car :

- d'une part, d'un point de vue fiscal, les propriétaires ont moins d'intérêt à faire gérer leur bien par une AIVS[®] (*ex en loyer social : le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt de 40 % des loyers encaissés si son bien est géré par une AIVS[®] contre 35 % hors AIVS[®], donc un écart très faible. Or avec le dispositif « louer abordable » les propriétaires gérés par une AIVS[®] bénéficiaient d'une déduction de 85 % des loyers sur leurs revenus fonciers contre 50% hors AIVS[®]*).
- d'autre part les plafonds de loyers en « Loc'Avantages » sont désormais calculés via une décote sur les loyers médians de chaque territoire, d'où des loyers très bas pour la région stéphanoise et donc peu attractifs pour les propriétaires.

Nous avons déjà pu mesurer l'impact négatif de cette réforme sur la captation de nouveaux logements puisque, malgré le dynamisme de notre service captation, le nombre de logements gérés par l'ASL n'a que peu augmenté en 2022. La captation de nouveaux logements, et significativement les logements produits par NEMA LOVE, compensent tout juste la perte de logements, alors que parallèlement un important travail de communication a été réalisé par nos équipes pour améliorer la visibilité de notre groupement : rapport d'activité commun aux différentes structures, charte graphique, livret à destination des propriétaires et prospects.

Autre évolution réglementaire importante : la nouvelle méthode de calcul du DPE (diagnostic de performance énergétique) et l'entrée de l'étiquette énergétique dans les critères de décence. Ainsi les

logements les plus énergivores ne pourront pas être reloués (logements classés G : échéance au 1^{er} janvier 2025, classés F au 1^{er} janvier 2028 et classés E au 1^{er} janvier 2034).

Pour certains logements des travaux d'amélioration énergétique seront donc nécessaires. Nos équipes l'ont bien anticipé puisque sur les 26 logements gérés classés F ou G, 10 sont déjà en cours de traitement avec l'accord des propriétaires.

Avec les aides financières accordées par son Fonds Mutualisé pour travaux, l'ASL dispose d'un levier très important pour inciter les propriétaires à s'engager dans ces travaux souvent coûteux. Mais il reste du travail pour l'avenir puisque nous gérons également 83 logements classés E.

Motivés par cette volonté de ne pas perdre de logements en gestion et d'anticiper les éventuelles demandes de propriétaires désirant vendre leurs biens, 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 et reste le maintien du locataire dans le logement. Nous avons déjà signé quatre mandats de vente ; il nous reste à concrétiser les premières transactions.

Nous sommes conscients que toutes ces actions ne seraient pas possibles sans l'implication, l'efficacité, le professionnalisme de tous nos salariés que je tiens à remercier ici. Aussi, afin de préserver l'attractivité de nos structures pour nos collaborateurs, nous avons mis en place cette année un nouvel accord d'entreprise pour favoriser la mobilité douce, venant compléter les accords déjà signés pour l'intéressement des salariés aux résultats de l'association, la mise en place du télétravail et les congés pour garde d'enfant malade.

Les travailleurs sociaux ont également bénéficié de la revalorisation salariale dite « SEGUR ».

En 2023 le rattachement de notre convention collective à la convention collective HLA (Habitat et Logement accompagné) devrait conduire à une augmentation des salaires, ce qui est bien pour l'attractivité de notre structure mais qui impactera certainement nos comptes. Notre résultat comptable 2022, en léger excédent, confirme notre faible marge de manœuvre en la matière. Le conseil d'administration et la directrice sont mobilisés pour réfléchir à toutes les pistes permettant de maintenir cet équilibre.

C'est donc avec cet objectif que nous poursuivons nos missions en 2023 au service du logement des publics les plus fragiles, avec la volonté de renforcer la mobilisation de toutes les parties prenantes : salariés, bénévoles membres du conseil d'administration, partenaires associatifs et institutionnels.

Jean-Marc PIEGAY, président de l'ASL

ŒUVRER POUR LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS

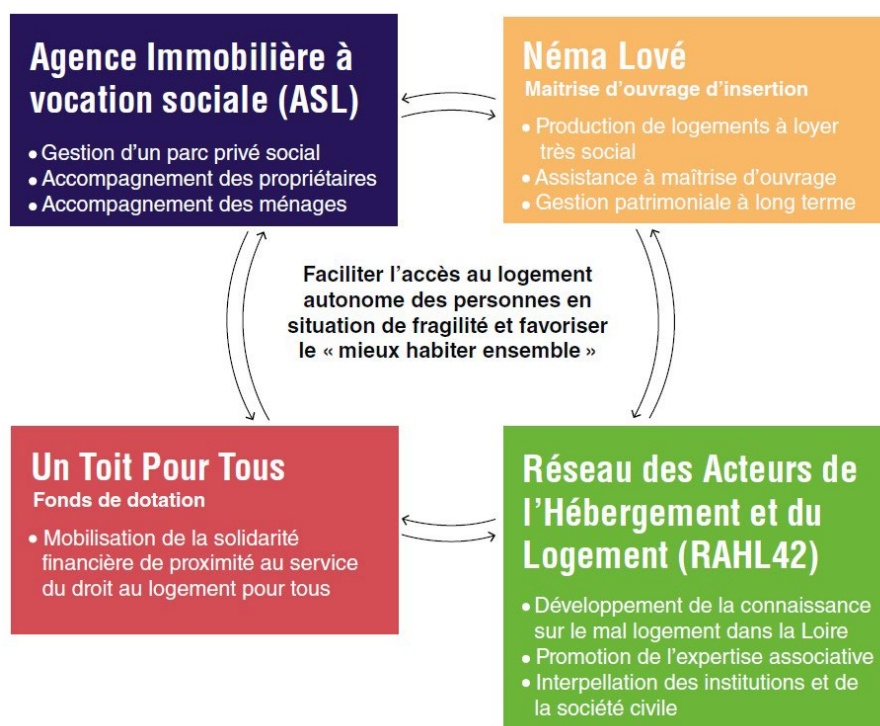
Notre groupement

L'Agence Solidarité Logement, la société coopérative à but non lucratif Néma Lové, le fonds de dotation Un Toit Pour Tous et l'association RAHL42 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 et de l'Isère :

- **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 leur logement, 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).



Le groupement partage :

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

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 mais aussi 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 :

- **21 administrateurs**
- **25 salariés**

En 2022, l'ASL a géré **539 logements** appartenant à 204 propriétaires.

Le Réseau des Acteurs de l'Hébergement et du Logement

Créé en 2009, le Réseau des Acteurs pour l'Hébergement et le Logement assure la représentation de ses adhérents dans les instances que sont le DALO¹ et le FSL² de la Métropole de Saint-Etienne, les différents PLH³, le PDH⁴ et le PDALHPD⁵. Il peut être mobilisé à la demande des membres du groupement pour réaliser des études ou évaluations, et être porteur d'interpellations et de communications dans le domaine du droit au logement.

Un Toit Pour Tous Loire

Un Toit Pour Tous Loire est un fonds de dotation solidaire et citoyen, 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.

	2022	<i>2021</i>
Montant des dons reçus par le fonds de dotation	55 320 €	<i>54 013 €</i>
Montant des dons versés par le fonds de dotation	68 015 €	<i>43 686 €</i>

¹ DALO: Droit Au Logement Opposable

² FSL: Fonds de Solidarité pour le Logement

³ PLH: Programme Local de l'Habitat

⁴ PDH: Plan Départemental de l'habitat

⁵ PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

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 et la Loire.

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

- **dans la Loire** : ASL, le Centre Rimbaud et la Sauvegarde 42;
- **dans le Rhône**: l'ALPIL, le CLLAJ Lyon, le MAS et CAPSO;
- **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 2022	61
• Dont logements livrés en 2022	3
Logements en projet pour 2023-2024	87

Ils nous soutiennent :



MOBILISER DES LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE DANS LE PARC PRIVE

Le groupement « Droit au Logement pour Tous » dispose d'un vaste parc de logements destinés aux ménages modestes. Il mobilise divers outils pour élargir ce parc et améliorer les logements en continu.

La majorité des logements sont en diffus (au sein de copropriétés) ; cela favorise la mixité sociale, qui est une des valeurs fortes de notre groupement.

L'ASL, gestionnaire de logements de propriétaires privés

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. La particularité du mandat signé avec l'ASL est que le propriétaire ne peut pas refuser un locataire pour quelque motif que ce soit.

L'activité de captation en 2022 en quelques chiffres :

L'ASL a contacté **50 propriétaires**.

Elle a perdu 26 logements (dont 3 immeubles) **et capté 28 nouveaux logements**, soit un solde de **+ 2 logements**.

Son parc au 31 décembre 2022 est constitué de 539 logements, dont **61 appartenant à Néma Lové** (11% du parc géré) et **51 logements en résidence sociale** (hors Montbrison).

A noter : notre parc a peu évolué cette année, résultat du cumul de plusieurs facteurs :

- **de nombreux propriétaires vendent ou souhaitent vendre leur bien**, encouragés en cela par la faible rentabilité des logements et la nouvelle réglementation relative à l'opposabilité du DPE ;
- avec le nouveau dispositif fiscal « Loc'Avantage », qui a remplacé « Louer abordable » en janvier 2022, **l'argument fiscal est beaucoup moins opérant pour capter des logements dans la Loire** : loyers conventionnés très bas, faible avantage de passer par une agence immobilière sociale.

Pour contrer cette évolution 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 et reste le maintien du locataire dans le logement.

L'ASL a déjà signé quatre mandats de vente ; reste à concrétiser les premières transactions.

L'ASL HORS DE LA LOIRE :

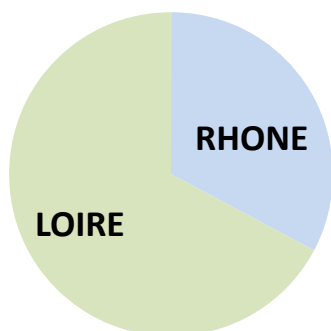
- **Dans le Rhône**, l'ASL gère 21 logements propriété de Néma Lové.
- **En Isère**, l'ASL est partenaire de l'association RIVHAJ qui accompagne des ménages en InterMédiation Locative (IML). L'ASL porte ainsi le mandat de gestion de 10 logements.

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

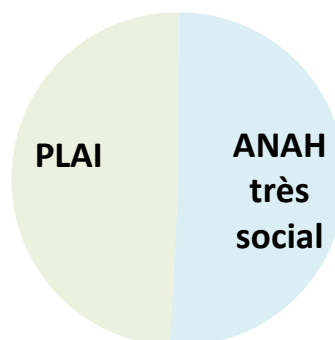
L'Union d'Economie Sociale Néma Lové assure le portage d'opérations immobilières pour les besoins des projets sociaux de ses 8 sociétaires, dont l'ASL. Elle produit des logements conventionnés avec l'Etat (PLAI¹ ou ANAH² très social), afin de répondre aux demandes de logement ou d'hébergement de publics fragiles.

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

Répartition géographique



Répartition par conventionnement



En 2022 l'UES Néma Lové a livré 3 logements, portant ainsi son parc à 61 logements. Elle a également mené le chantier de la pension de famille de Montbrison, dont l'ouverture a eu lieu en février 2023 (livraison de 24 logements début 2023).

Zoom sur 2 opérations...

Le chantier de la pension de famille Paul Bouchet à Montbrison

Ce chantier est le fruit d'une collaboration étroite entre l'Agence Solidarité Logement, porteur du projet social, et Néma Lové, porteur du volet immobilier.

La pension de famille compte **22 logements autonomes** : 18 T1 d'environ 25 m² et 4 T1bis d'environ 34 m². Chaque logement est meublé et comprend une cuisine équipée.

La vie collective s'appuie sur plusieurs espaces collectifs :

- une grande salle polyvalente de 40 m² donnant sur une terrasse extérieure,
- une cuisine collective ouverte avec salle à manger,
- une buanderie.



Des choix architecturaux forts

Le projet a été conçu autour de 2 axes forts : **minimiser l'impact environnemental de la construction et optimiser son efficacité énergétique**, tout en garantissant le confort d'usage pour les résidents.

Le mode constructif retenu est mixte : dalles en béton portées par des poteaux en béton (qui offrent une bonne inertie thermique), associés à une ossature en bois.

La toiture des bâtiments est végétalisée afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage et une gestion intégrée des eaux pluviales.

Les murs sont isolés en matériaux bio-sourcés (panneaux de fibre de bois).

Le chauffage est assuré par une chaudière collective à granulés de bois.

Des panneaux solaires thermiques sont installés en toiture afin de produire environ 50% des besoins en eau chaude sanitaire.

Partenaires du territoire

Dès son origine le projet a été soutenu par la ville de Montbrison et l'Agglomération Loire-Foréz. De nombreux partenaires associatifs ou institutionnels ont également été associés dans la phase de conception du projet.

Partenaires financiers

L'opération, d'un coût global d'environ 2 520k€, a été soutenue par l'État dans le cadre d'un financement PLAI. Ont également contribué à son financement Loire Forez Agglomération, la Région Auvergne Rhône Alpes et la Fondation Abbé Pierre.

Enfin l'opération bénéficie de prêts PLAI accordés par la Banque des Territoires, garantis par la Ville de Montbrison et le Département de la Loire.

Réhabilitation d'un logement à Lyon pour le CLLAJ Lyon

Dans le cadre de sa politique de lutte contre l'habitat indigne, la Métropole de Lyon a décidé de préempter une quinzaine de « biens mal-acquis » confisqués à un propriétaire indélicat. Les biens préemptés ont ensuite vocation à être réhabilités par un opérateur de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

La première concrétisation de cette initiative a été portée par Néma Lové, dans le 7ème arrondissement, au 17 rue Tourville. Le logement acquis par la collectivité est un joli T1bis de 28m², en rez-de-chaussée donnant sur cour. Il a été pris en bail à réhabilitation par Néma Lové pour 42 ans.

Ce logement a été entièrement rénové : isolation, installation d'une chaudière gaz, réfection de la cuisine et de la salle d'eau, reprise des planchers etc.

Depuis avril 2022 il est loué par le **CLLAJ de Lyon** pour les besoins de son programme expérimental d'accès au logement des jeunes de 18 à 25 ans ayant connu des ruptures familiales et /ou sortant de prison.



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 administratives et techniques des locataires.

Les conseillères sociales proposent et mettent en œuvre diverses modalités d'accompagnements pour répondre aux besoins des locataires.

Les locataires se sentent ainsi en confiance pour construire leur projet de vie.

L'accueil de la demande

Les conseillères du pôle social de l'ASL assurent des permanences d'accueil de la demande. Elles permettent aux personnes d'exprimer leurs besoins et proposent un soutien adapté à la situation de chacun. Elles permettent aussi d'observer et qualifier les besoins des ménages reçus et contribuent ainsi à faire évoluer l'offre et adapter les réponses.

Nous ne disposons pas de suffisamment de logements pour satisfaire la demande de toutes les personnes qui sollicitent l'ASL. Aussi, en 2022, nous avons fait évoluer les critères pour obtenir un rendez-vous en permanence accueil afin de **prioriser la demande des personnes dépourvues de logement ou logées chez des bailleurs privés en situation de mal-logement**. A noter que, pour ces derniers cas, l'inconfort lié aux passoires thermiques est un motif de plus en plus évoqué.

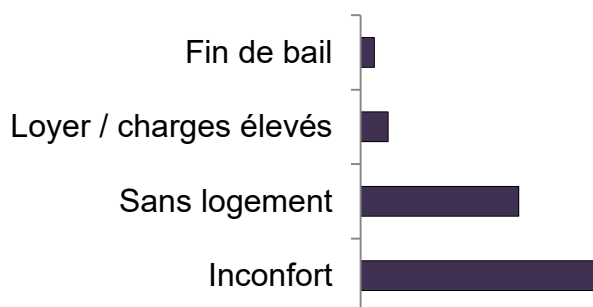
En 2022, l'ASL a reçu **144 ménages** en permanence (159 en 2021) ;

90 dossiers ont été étudiés en commission d'attribution de logements (141 en 2021), dont 70 ont été acceptés, 13 ajournés pour des motifs administratifs et 7 refusés,

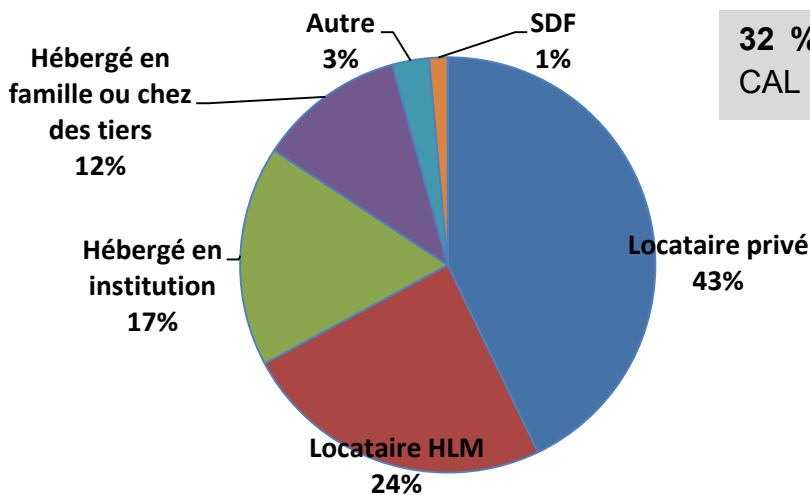
Sur les 70 ménages validés en CAL, 11 ont annulé leur demande en accédant à un logement par un autre moyen.

75 baux ont été signés (84 en 2021).

Principales problématiques liées au logement des ménages validés en CAL

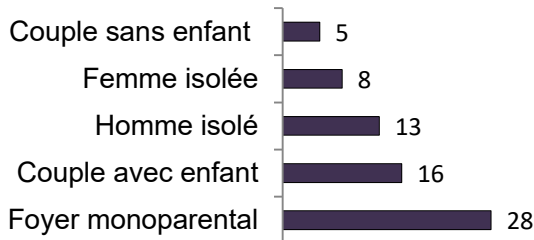


Situation des 70 ménages validés en CAL vis-à-vis du logement :

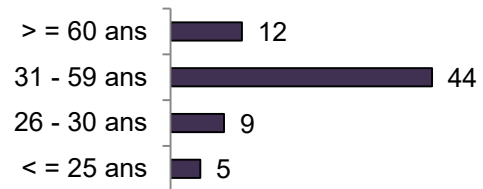


32 % des ménages présentés en CAL sont sans logement

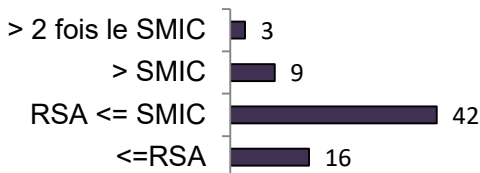
Répartition par composition familiale :



Répartition par âge :



Répartition par niveau de ressources :



82% des ménages validés en CAL ont des ressources inférieures ou égales au SMIC

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

En 2022, l'ASL a suivi 366 ménages en GLA, dont 90% sur le territoire de la métropole stéphanoise.

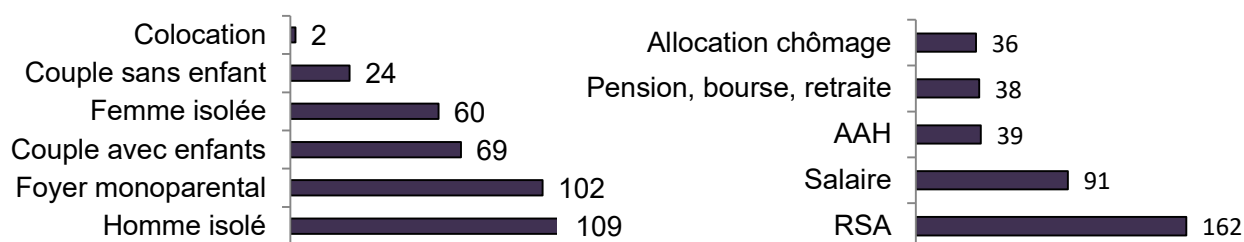
NATURE DE L'ACCOMPAGNEMENT :

- **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 dans le logement** afin de vérifier la bonne appropriation du logement et favoriser le lien social avec le locataire,
- **une visite annuelle,**
- **un suivi mensuel des situations d'impayés,**
- *la gestion des troubles du voisinage,*
- *des interventions ponctuelles et orientations vers des partenaires extérieurs.*

La GLA en 2022, c'est

- **94 visites à domicile par des conseillères sociales,**
- **202 interventions techniques,**
- 52 ménages qui ont sollicité les travailleurs sociaux pour une aide administrative et/ou financière, notamment en lien avec des factures d'énergie trop élevées,
- 24 dossiers de demande d'aide financière auprès du FSL (fonds solidarité logement),
- 137 médiations individuelles,
- 33 accompagnements liés à une demande de mutation,
- 32 demandes de garantie VISALE.

Les ménages accompagnés en GLA :



L'accompagnement dit « simple » ou « renforcé »

En cas de difficulté particulière dans le logement (impayé de loyer, trouble de voisinage, inadaptation au 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 du voisinage,*
- *aide à la gestion budgétaire,*
- *aide au relogement.*

En 2022, l'ASL a suivi **61 ménages dans le cadre d'un accompagnement social « simple »**, avec une durée moyenne d'accompagnement de 3 mois.

Ce sont majoritairement des hommes isolés et des foyers monoparentaux.

L'ASL a suivi 9 ménages dans le cadre d'un accompagnement « renforcé ».

A noter : sur les 3 ménages ayant une dette locative à l'entrée en accompagnement renforcé,

- 1 n'a plus de dette,
- 1 n'a quasiment plus de dette,
- 1 respecte un plan d'apurement.

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).

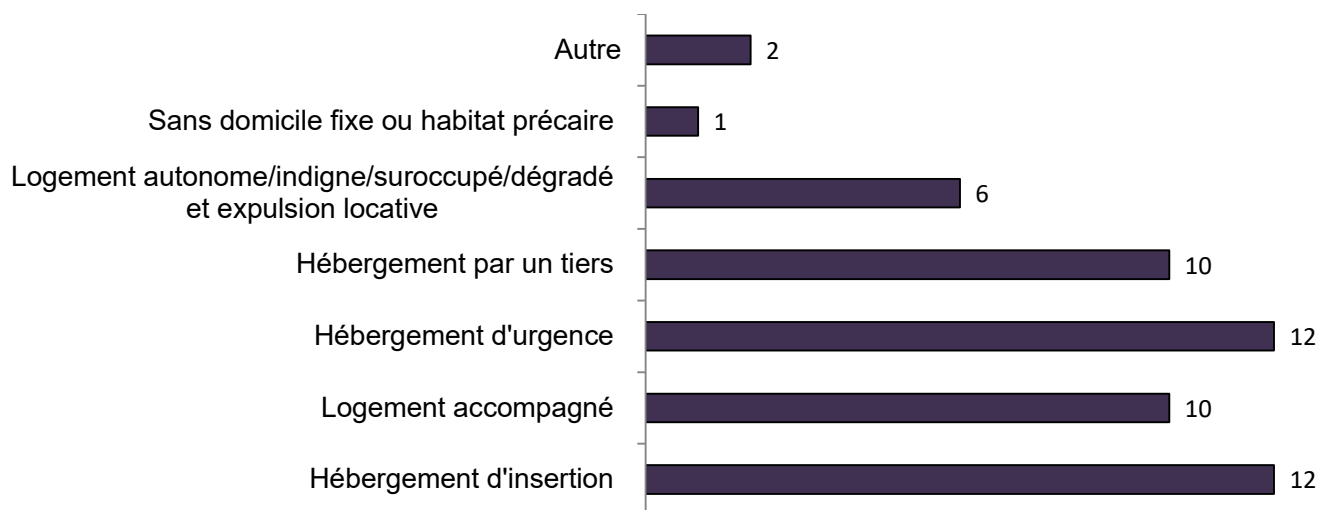
NATURE DE L'ACCOMPAGNEMENT

- *gestion administrative et budgétaire*
- *droits et devoirs du locataire*
- *insertion professionnelle*
- *accompagnement à la parentalité*
- *soutien dans le soin*

En 2022, l'ASL a accompagné **53 ménages en Intermédiation locative en mandat de gestion.**



Situation antérieure à l'entrée en IML pour les 53 ménages suivis en 2022



A NOTER : parmi les 20 fins d'accompagnement en IML-mandat en 2022,

- ✓ 16 ménages se sont maintenus dans le logement,
- ✓ 2 ménages ont été relogés par un bailleur HLM,
- ✓ 1 personne est retournée dans sa famille,
- ✓ 1 personne est décédée.

Accompagner les locataires dans l'entretien des logements et les réparations locatives

L'ASL a d'abord un rôle pédagogique et doit en priorité amener le locataire à régler son problème par ses propres moyens. À défaut, deux techniciens polyvalents interviennent sur l'ensemble du parc locatif à moindre coût pour le locataire.

Un gestionnaire est attaché à chaque logement et suit l'ensemble des interventions techniques qui s'y déroulent. Il met tout en œuvre pour cerner le problème et programmer l'intervention technique la plus adaptée.

ACCOMPAGNER LES JEUNES DANS LEUR PROJET DE LOGEMENT

Les jeunes sont un public particulièrement fragile en matière d'accès au logement. La faiblesse ou la précarité des ressources, l'absence d'expérience de logement sont autant de freins à l'accès au logement autonome.

Aussi, sur l'impulsion du RAHL42, l'ASL s'est engagée spécifiquement dans l'accompagnement des jeunes vers et dans le logement, et développe depuis 2018 divers projets en lien avec cet objectif.

L'ASL est un CLLAJ

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



Le CLLAJ permet un suivi personnalisé et facilite l'accès aux droits.

En 2022, nous avons tenu **des permanences à la Mission Locale de Saint-Etienne** tous les mercredis.

La permanence étape par étape

- 1. Accueil du jeune et écoute sur sa situation, ses besoins et ses attentes.*
- 2. Information sur les démarches à mener avant tout accès au logement ou à l'hébergement.*
- 3. Présentation des dispositifs et aides existantes.*
- 4. Orientation vers le ou les acteurs les plus pertinents.*
- 5. Contact téléphonique 1 à 2 semaines après la rencontre pour connaître l'état d'avancement de la situation.*
- 6. Accompagnement, au-delà de 2 entretiens, ou soutien dans les démarches lorsque la situation l'impose*

Les points forts de la permanence :

- C'est un « espace » identifié par les partenaires et les jeunes.
- Le conseiller détaché sur ce service a une expertise confirmée, qui s'enrichit au fil des permanences, de son parcours de professionnalisation, de formation et de sa participation aux journées de travail organisées par le réseau des CLLAJ. L'information apportée et l'orientation proposée sont donc de qualité.

- Le lieu stratégique des permanences, dans les locaux de la Mission Locale de St Etienne, facilite les démarches des jeunes orientés et valorise tout le travail partenarial entre les acteurs.
- Le temps consacré à chaque jeune permet de balayer l'ensemble des problématiques pouvant freiner l'accès au logement et d'orienter vers les acteurs les plus à même d'aider le jeune dans ses démarches.
- Le suivi, qu'il soit téléphonique ou dans le cadre d'un second entretien, permet au jeune de se sentir soutenu, encadré et valorisé dans ses recherches.

L'activité de la permanence en 2022 en quelques chiffres :

103 jeunes ont été reçus (49 femmes et 54 hommes), majoritairement âgés entre **18 à 25 ans**.

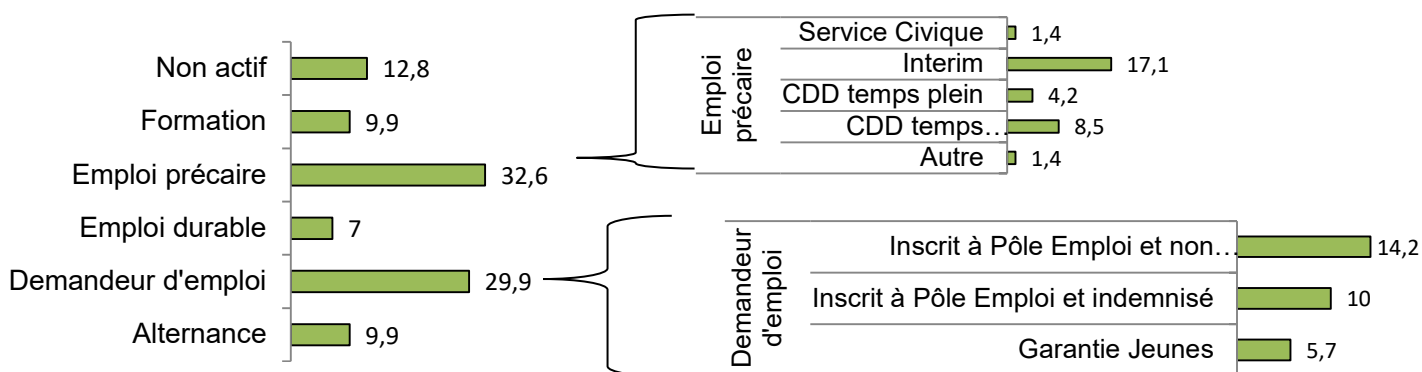
La Mission Locale demeure le principal prescripteur, avec plus de 84% des jeunes orientés.

37% des jeunes sont sans ressource et **85% n'ont pas de situation socio-professionnelle pérenne**.

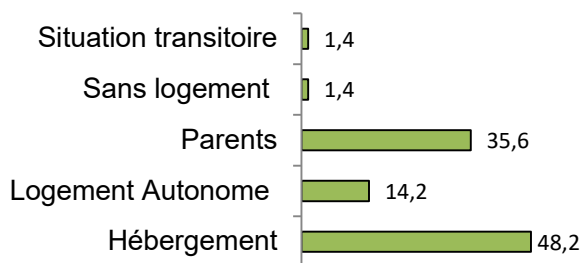
48 % des jeunes reçus sont hébergés chez des tiers, en famille ou en institution.

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

La situation socioprofessionnelle, en % :



Rapport au logement :



Les accompagnements pour les jeunes

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 la conseillère 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 un accompagnement social lié au logement (assuré par l'ASL) et un suivi lié à son insertion professionnelle assuré par la Mission Locale.

J'APPART en 2022 :

- **2 nouveaux logements J'APPART ouverts,**
- **22 jeunes accompagnés au total,**
- Environ 1/3 des jeunes accompagnés sont engagés dans un CEJ (Contrat d'Engagement Jeune),

Nombre de logements J'APPART au 31 décembre 2022	16
Nombre d'entrées en J'APPART en 2022	9
Nombre de jeunes sortis de J'APPART en 2022	6
• <i>Dont accès au logement autonome</i>	3
• <i>Dont hébergé chez un tiers</i>	2
• <i>Dont destination inconnue</i>	1

Les logements en sous-colocation

L'ASL a mis en place un autre outil développé par les CLLAJ : la sous-colocation. Il est destiné aux jeunes en situation d'insertion professionnelle (apprentissage, formation, emploi, intérim) et disposant donc de ressources.

La sous-colocation est ainsi une première expérience de logement avec un loyer faible. Elle permet aux jeunes de se projeter dans un logement autonome et pérenne.

A noter : suite à l'arrêt de la subvention apportée par la Région Rhône-Alpes à ce dispositif, nous sommes amenés à réduire puis supprimer ce dispositif.

Sur les 3 logements T3 ouverts initialement, un logement a été fermé en 2022. Les 2 autres logements seront fermés dès que les sous-locataires auront accédé au logement autonome.

En 2022, 2 jeunes ont quitté la sous-colocation : 1 pour un logement autonome et 1 hébergé chez un tiers.

Emancip'Toit, pour des jeunes sans ressources – Partenariat avec l'ANEF

L'ASL et l'association ANEF ont développé un projet visant à permettre l'accès au logement autonome pour des jeunes aux ressources faibles et/ou précaires, et dont les droits (notamment APL) sont ouverts.

Il s'agit de poser le logement individuel comme un élément « pivot » autour duquel s'organisent des actions de soutien et d'accompagnement du jeune, nécessairement dans un **cadre pluridisciplinaire**, en vue de lui permettre:

- d'accéder à une insertion économique : emploi, formation, apprentissage...,
- de se maintenir à terme dans le logement, via un **glissement de bail**.

Si le jeune est sans ressource ou dispose de ressources inférieures au RSA, ses besoins primaires sont couverts par l'ANEF.

Les modalités d'Emancip'Toit

- ✓ *mobilisation de T1/T2 par l'ASL, préférentiellement en mandat de gestion,*
- ✓ *signature avec le jeune d'un contrat de sous-location de 6 mois renouvelable 3 fois (durée de 2 ans maximum),*
- ✓ *accompagnement socio-éducatif du jeune par l'ANEF,*
- ✓ *lorsque le jeune a des ressources stables et une autonomie suffisante, le bail glisse à son nom.*

Nombre de logements pour le dispositif Emancip'toit	2
Nombre d'entrées en 2022	2
Nombre de jeunes suivis en 2022	4
Nombre de jeunes sortis du dispositif	1
• <i>dont par glissement du bail</i>	1

Emancip'Toit reste un dispositif expérimental, dont les bilans sont présentés régulièrement aux partenaires du PDALHPD. Sa pérennité dépendra des financements qui pourront être mobilisés sur la durée.

A ce jour il s'agit du seul dispositif dans le département permettant l'accès au logement autonome pour des jeunes dont les ressources sont trop précaires pour être logés par un autre bailleur.

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 et de tutorat 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, aussi bien public que privé.

NATURE DE L'ACCOMPAGNEMENT :

- *aider le jeune à cibler les recherches de son nouveau logement, à contacter un propriétaire et se présenter à lui,*
- *faire connaître les droits et les devoirs de chacun,*
- *sécuriser le bailleur sur les aptitudes locatives du jeune,*
- *promouvoir les outils d'Action Logement, dont la garantie VISALE,*
- *aider le jeune sur les aspects pratiques et techniques de son entrée dans le logement.*

Ce dispositif prend de l'ampleur puisque, en 2022, **9 baux accompagnés ont été signés avec des bailleurs sociaux (2 en 2021)**.

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

SECURISER LES PROPRIETAIRES ET LES ACCOMPAGNER DANS LA VALORISATION DE LEUR PATRIMOINE

La qualité du service rendu aux propriétaires est un des points de vigilance majeurs 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 (impayé de loyer, troubles de voisinage, etc.) 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;
- **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 €.

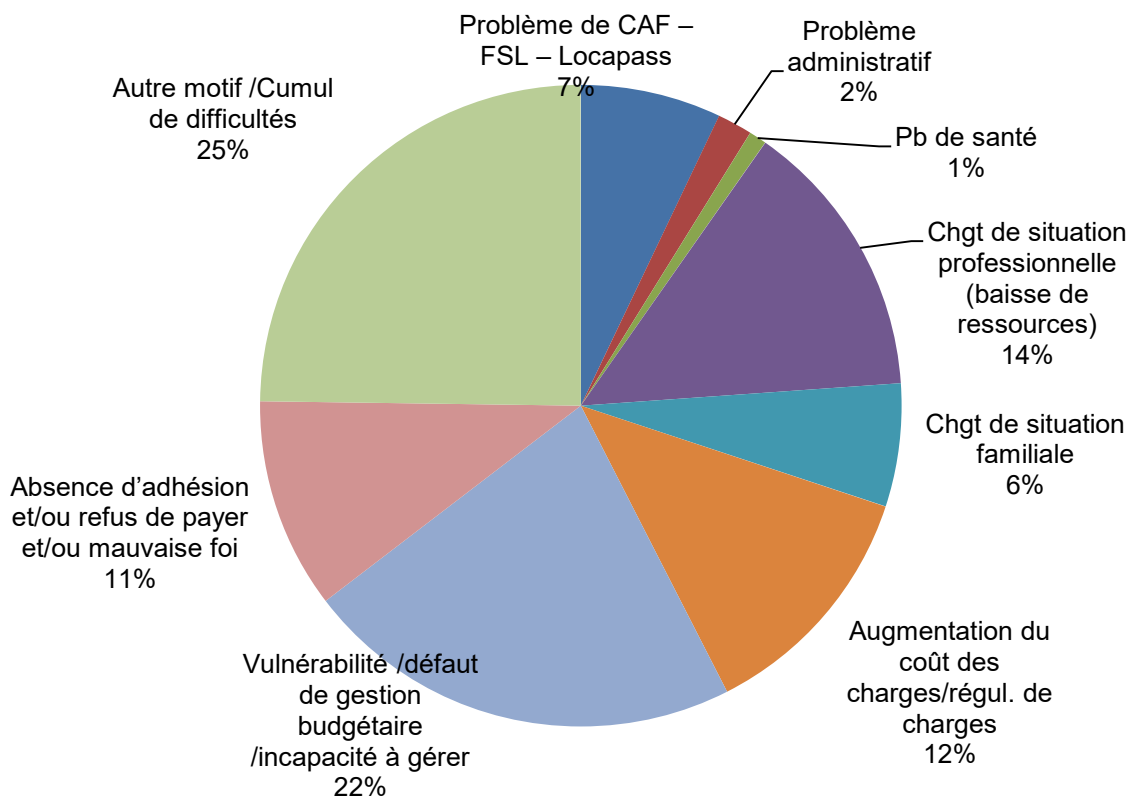
Comme le montre le graphique ci-dessous (vue au 31/12/2022), les impayés ont des causes multiples : rupture de droits sociaux, changement de situation familiale ou professionnelle, délai de réévaluation de certains droits, défaut de gestion budgétaire etc.

Le défaut d'adhésion ou la « mauvaise foi » ne représentent que 11% des situations.

Actions précontentieuses et contentieuses en 2022:

Nombre de dossiers d'impayé de loyer traités	458
Premières relances	495
Deuxièmes relances	123
Mises en demeure internes	100
Commandements de payer délivrés par un huissier	22
Assignations	9
Expulsions	6

A NOTER : le nombre d'expulsions est très élevé cette année. Il est à mettre en lien avec la reprise des expulsions suite au « gel » pendant la période du covid.



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 2022 se monte à 55 320€.

	Pour dégradation	Pour impayés de loyers
Nombre de dossiers traités	10	51 (dont 35 ouverts en 2022)
Montants versés par le fond	26100	41915
Montant moyen par dossier	2610	821

A NOTER : les montants versés par le fonds ont fortement augmenté cette année, dépassant même le montant encaissé. C'est essentiellement lié à l'effet « post covid » :

- le gel des expulsions pendant le covid a augmenté les dettes des locataires en cours de procédures contentieuses,
- les expulsions en 2022 se sont souvent accompagnées du constat de dégradations dans le logement, prises en charge par le fonds.

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

Fin 2022, sur plus de 500 logements gérés, l'ASL comptabilise :

- **6 logements en classe G**, soit 1% du parc, **dont 4 en cours de travaux d'amélioration énergétique**. Les deux autres logements pourront être réhabilités, avec l'accord des propriétaires, après le départ des locataires actuels.
- **18 logements en classe F**, soit 3% du parc, **dont 9 en cours de travaux**.
- 81 logements sans DPE ou avec un DPE vierge, pour lesquels de nouveaux DPE sont réalisés au fur et à mesure.

L'accompagnement financier : le fonds mutualisé pour travaux

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

- Les travaux d'ordre locatif lors du départ d'un locataire,
- l'accompagnement à l'auto-rénovation accompagnée des locataires,
- les travaux d'amélioration énergétique des logements,
- d'autres travaux d'amélioration du logement, 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 2022	70
Sorties ayant nécessité la participation du fond mutualisé	15
Montant total accordé par le fonds	40 031 €
Montant moyen par logement	2 665 €

L'amélioration des performances énergétiques des logements 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 2 000 euros par logement.

Nombre de dossiers « maîtrise de l'énergie »	12 (sur 21 dossiers au total)
Montant total des aides accordées par le Fonds	27 018 €

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.

Les pensions de famille

Dans ces logements, les locataires disposent d'un studio 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 a ouvert en 2010 à Saint-Etienne, rue Malescourt, au-dessus des locaux de l'ASL. La deuxième a ouvert en 2012 à Saint-Chamond. Les bâtiments sont propriété de la foncière d'Habitat et Humanisme et l'ASL en assure la gestion locative et sociale.

La troisième pension de famille a ouvert en janvier 2023, Route Nouvelle à Montbrison. Elle comprend 22 logements. La maîtrise d'ouvrage du bâtiment a été assurée par Néma Lové, dans le cadre d'une collaboration étroite avec l'ASL.



Nombre de logements (Saint-Etienne et Saint-Chamond)	45 (1 T2 / 8 T1 bis / 36 T1)
Nombre de personnes logées en 2022	53 (dont 3 enfants)
<ul style="list-style-type: none"> • <i>dont personnes isolées</i> • <i>dont foyers monoparentaux</i> 	47 3
Nombre de sorties en 2022	5 dont 1 enfant

La résidence sociale Raspail

La résidence sociale Raspail propose des logements meublés de type T1 pour une durée 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 logement T1	6
Nombre de personnes logées	11
• dont hommes isolés	10
• dont femmes isolées	1
Nombre de personnes qui ont quitté la résidence	6
• dont accès au logement autonome	4

L'âge moyen des locataires de la résidence est de **39 ans**.

Alter Logement

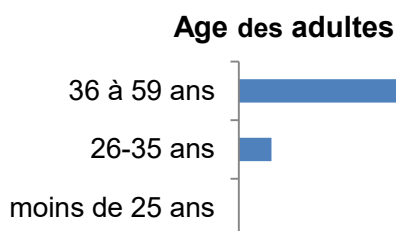
Le dispositif ALTER LOGEMENT permet à des personnes victimes de violences conjugales d'accéder à un logement temporaire entièrement équipé, de type T3 ou T2, en sous-location. Ce dispositif leur permet de retrouver confiance en elles pour aller vers un logement autonome.

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,
- travailler l'autonomie et l'accès au logement pérenne.

En 2022, Alter Logement a accompagné 13 adultes, 1 enfant majeur et 13 enfants mineurs.



Avant l'entrée dans Alter, 8 ménages étaient en hébergement d'urgence et 5 en hébergement d'insertion.

En 2022, 4 ménages ont quitté Alter Logement et ont accédé au logement autonome, 2 dans le parc social public et 2 dans le parc privé.