

# L'ASL EN BREF

Livret à destination des propriétaires  
ou futurs propriétaires de l'ASL.

Édition 2023



**ASL** AGENCE  
SOLIDARITÉ  
LOGEMENT

Agence Immobilière à Vocation Sociale



# LE MOT DU PRÉSIDENT

## Être propriétaire solidaire

L'ASL a été créée en 1991 par des associations et des salariés de ces associations qui avaient des difficultés pour trouver un logement pour les personnes qu'elles accompagnaient.

C'est aujourd'hui une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) qui gère plus de 500 logements appartenant à environ 200 propriétaires.

La majorité de ces logements sont conventionnés avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), et entrent de ce fait dans le parc social.

Depuis le 1er janvier 2022, le dispositif de conventionnement « Louer Abordable » a été remplacé par le « Loc'Avantages ».

Ce livret vous présente notamment cette évolution, et l'intérêt pour les propriétaires bailleurs à confier leur bien en gestion à une AIVS® plutôt qu'à une agence traditionnelle ou à le gérer eux-mêmes.

Confier son logement à l'ASL, c'est être acteur de la cohésion sociale, c'est contribuer à l'insertion sociale par le logement.

Pourquoi pas vous ?

Confier son logement à l'ASL, c'est bénéficier des outils spécifiques que sont le fonds de sécurisation Un Toit Pour Tous et le fonds mutualisé pour l'aide à la réalisation de travaux ainsi que des accompagnements techniques des propriétaires à la valorisation de leur bien. C'est aussi bénéficier de l'accompagnement technique et social des locataires pendant toute la durée du bail.

Ce livret répond aux questions qui vous font encore hésiter. Il s'adresse à nos propriétaires mandants et à nos futurs propriétaires.

Il est crucial de capter de nouveaux logements pour remplir nos objectifs auprès des plus défavorisés.

Jean-Marc Piegay

Jean-Marc Piegay,  
**président de L'ASL**



## Sommaire

---

Le mot du président	p.2
Prise en gestion et valorisation des logements	p.4-5
Les avantages fiscaux	p.6-7
L'accueil de la demande de logement	p.8
L'attribution des logements	p.9
L'entrée du locataire	p.10
L'accompagnement social du locataire	p.11
L'accompagnement technique du locataire	p.12
L'Auto Rénovation Accompagnée (ARA)	p.13
La sortie du locataire	p.14
La gestion technique au quotidien	p.15
Quelques exemples de rénovations	p.16
La gestion des impayés de loyers	p.17
La gestion comptable	p.18
Le modèle économique	p.19

# PRISE EN GESTION ET VALORISATION DES LOGEMENTS



**Vous êtes propriétaire à St-Étienne ou dans la Loire et souhaitez louer et entretenir votre bien dans une démarche de solidarité ?**



## Les plus de l'ASL

---

Devenir propriétaire solidaire en confiant votre logement à notre agence immobilière, c'est la garantie d'une réponse personnalisée à l'ensemble de vos besoins :

- une fiscalité avantageuse,
- une gestion simplifiée,
- un accompagnement dans l'ensemble de vos démarches administratives, techniques, etc.
- le bénéfice de l'expertise technique de nos salariés et d'outils innovants comme le « permis de louer » et le « fonds mutualisé »,
- un suivi social des locataires qui s'ajuste à leur situation et leurs besoins.



## Le permis de louer

---

Le « permis de louer » liste tous les éléments techniques nécessaires à une location rapide et durable de votre bien.

Si des éléments ne sont pas conformes, nous vous accompagnons dans la réalisation des travaux grâce à notre réseau d'entreprises, en ayant toujours le souci de la valorisation de votre patrimoine.

**Nous sommes particulièrement vigilants sur le volet thermique**, en prenant appui sur le diagnostic de performance énergétique et une visite technique du logement. L'isolation des murs, le remplacement des fenêtres ou encore la pose d'une VMC sont autant d'éléments déterminants pour faciliter la location des biens.



## Le Fonds Mutualisé pour travaux

L'ASL vous propose d'être donateur d'un Fonds Mutualisé pour travaux, qui attribue des **aides au financement de travaux de remise en état du logement** :

- 50% d'aide plafonnée à 4.000 € pour les travaux relevant du « permis de louer »,
- 50% d'aide plafonnée à 4.000 € pour les travaux de maîtrise de l'énergie.

Outre le fait de garantir aux locataires un logement de qualité, ces travaux sont rendus indispensables par l'éco-conditionnalité prévue par la loi de finance de 2020.

En effet, dès 2025, les logements classés G ne pourront plus être proposés à la location. Les logements classés F et E seront également visés en 2028.

**En 2022, le comité de pilotage du Fonds Mutualisé a attribué les aides suivantes :**

- **19 460 € pour les travaux relevant du permis de louer (14 dossiers),**
- **27 018 € pour les travaux de maîtrise de l'énergie (12 dossiers).**

Sophie Reydellet,  
responsable du pôle captation et gestion

Gabrielle Guezennec,  
suivi et animation du fonds  
mutualisé pour travaux



# LES AVANTAGES FISCAUX



Pour beaucoup de propriétaires privés, gérer son patrimoine immobilier c'est chercher le juste équilibre entre rentabilité et tranquillité. **Comment trouver cet équilibre ?**



## Les plus de l'ASL

---

Lorsqu'ils sont titulaires d'une convention avec l'ANAH<sup>1</sup>, les propriétaires qui confient la gestion de leur bien à l'ASL bénéficient **d'avantages fiscaux significatifs.**

Le dispositif « Louer Abordable », créé en 2016, a permis aux propriétaires de bénéficier d'un abattement de **85 % sur les revenus locatifs générés par le bien loué**, en contrepartie d'un plafonnement du loyer (loyer dit « social ») et du niveau de ressources des locataires.

L'ASL gère ainsi plus de 300 logements conventionnés à des niveaux de loyers abordables pour les ménages les plus modestes.

Depuis le 1er janvier 2022, le dispositif « Louer Abordable » est remplacé par « Loc'Avantage ».

**N.B : Le dispositif « Louer Abordable » reste en vigueur pour les conventions déjà signées avant le 1er janvier 2022. Il peut être renouvelé sous les mêmes conditions, sous réserve d'en faire la demande à l'ANAH au moins 2 mois avant la fin de la convention. Surveillez les dates d'échéances !**



## Le dispositif « Loc'Avantage »

---

Afin d'insuffler une nouvelle dynamique dans l'offre de logements du parc privé, le gouvernement a créé un nouveau dispositif « Loc'Avantage », plus équitable, quel que soit le taux marginal d'imposition du propriétaire.

Il ouvre droit à **une réduction d'impôts de 40 % ou 65 % des revenus locatifs générés par le bien**, sous réserve d'appliquer, en contrepartie, une décote de, respectivement, 30 ou 45 % sur les loyers réellement observés dans la commune de référence.

<sup>1</sup>ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

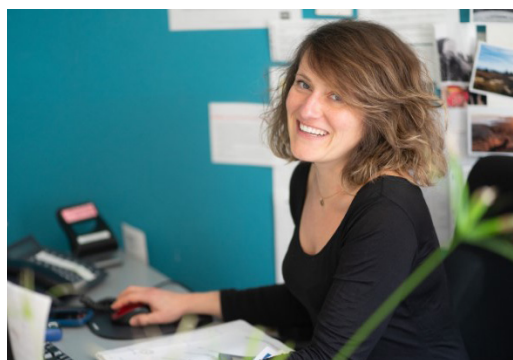
## En complément, l'ANAH attribue une prime de 1000€ à 3000€ pour chaque logement conventionné avec un intermédiaire social tel que l'ASL.

Concrètement : pour un logement en hyper centre de Saint-Étienne, le prix médian du mètre carré est estimé à 7.20€.

par <https://www.observatoires-des-loyers.org>

	Logement de 35m <sup>2</sup> à Saint-Étienne	Logement de 50m <sup>2</sup> à Saint-Étienne	Logement de 100m <sup>2</sup> à Saint-Étienne
<b>Loyer mensuel social</b> (décote de 30% par rapport au prix du marché)	229 €	295 €	486 €
<b>Revenus bruts annuels</b>	2 748 €	3 540 €	5 628 €
<b>Réduction d'impôt en loyer social</b>	1 100 €	1 416 €	2 332 €
<b>Loyer mensuel très social</b> (décote de 45% par rapport au prix du marché)	180 €	231 €	382 €
<b>Revenus bruts annuels</b>	2 160 €	2 772 €	4 584 €
<b>Réduction d'impôt en loyer très social</b>	1 405 €	1 805 €	2 979 €
<b>Prime</b>	3 000 € en confiant le bien à l'ASL	2 000 € en confiant le bien à l'ASL	2 000 € en confiant le bien à l'ASL

Fabienne Lemerrier,  
chargée de la prise en gestion



Il est fortement conseillé d'utiliser le simulateur mis en place par l'ANAH pour calculer votre loyer conventionné et la réduction fiscale associée : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet>

# L'ACCUEIL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT



**Comment l'ASL s'organise-t-elle pour limiter la vacance des logements dans un contexte de territoire « détendu » ?**



## Les plus de l'ASL

---

Les demandeurs de logements contactent l'ASL :

- soit directement, via notre permanence-accueil,
- soit via un travailleur social qui les accompagne.

Ils sont tous **reçus individuellement** par une conseillère. Il s'agit de permettre aux ménages de se projeter durablement dans un logement adapté à leur projet de vie et à leurs ressources. L'objectif visé est clairement l'insertion par le logement.



## L'accueil spécifique des jeunes

---

Depuis 2018, l'ASL a mis en place un accueil dédié aux jeunes demandeurs de logement (18 à 30 ans). En effet ils ont souvent des difficultés particulières pour accéder au logement autonome. Un travailleur social spécialement formé les accompagne dans leurs démarches pour trouver la solution la plus adaptée à leur situation : logement, hébergement, sous location etc.



**En 2022, l'ASL a reçue 141 personnes en permanence accueil.**

Christophe Teixeira,  
**référent pour le logement des jeunes**



# L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS



**Comment l'ASL priorise-t-elle l'attribution des logements alors que la demande excède l'offre ?**



## **Les plus de l'ASL**

---

- Un engagement pour la non-discrimination et sa mise en pratique effective.
- Une organisation interne qui s'adapte en permanence pour limiter la vacance des logements.



## **Les commissions d'examen des candidatures**

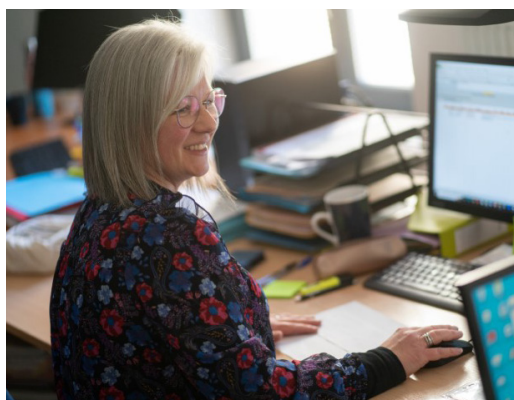
---

Une commission mensuelle examine les candidatures présentées par le pôle social. Elle attribue à chaque demandeur une note selon un **système de cotation** tenant compte de la situation économique et sociale du ménage.

Les visites des logements vacants sont organisées chaque semaine en fonction des ordres de priorité ainsi définies en commission.

**L'ASL gère 534 logements appartenant à 192 propriétaires. Au 1er janvier 2023, le taux de vacances était de 2%.**

Karine Quioc,  
assistante de direction et  
chargée des attributions



# L'ENTRÉE DU LOCATAIRE



**Comment s'assurer que le nouveau locataire mènera à bien toutes les démarches liées à son installation ?**



## Les plus de l'ASL

L'ASL attache une importance particulière aux relations qu'elle tisse, tout au long du bail, avec les locataires. Ainsi, avant tout engagement contractuel, la conseillère sociale rencontre plusieurs fois le ménage pour s'assurer de son implication dans son projet de logement.



## Des aides tout au long de l'entrée du locataire

- **Avant la signature du bail :**
  - Un engagement de location est organisé pour rappeler au locataire toutes les modalités d'entrée.
  - Nous activons l'ensemble des dispositifs d'aide auxquels le locataire peut prétendre : VISALE<sup>1</sup>, APL, FSL<sup>2</sup>, etc.
- **Au moment de la signature du bail :**
  - La conseillère explique tous les termes du contrat de location et rappelle les droits et devoirs du locataire.
  - Le locataire bénéficie de conseils sur les ouvertures de compteurs, l'entretien du logement, les réparations locatives.
- **Après la signature du bail :**

La conseillère sociale effectue une visite d'entrée dans le logement 2 à 3 mois après la signature du bail pour s'assurer que le locataire a accompli l'ensemble des démarches associées à son installation et recenser les éventuels dysfonctionnements techniques.



**En 2022, 61 baux ont été signés à l'ASL.**

Élodie Pardon,  
conseillère sociale

<sup>1</sup> VISALE : dispositif de garantie des loyers mis en œuvre par le groupe Action Logement.

<sup>2</sup> FSL : Fonds de Solidarité Logement, dispositif d'aide financière pour l'accès au logement.

# L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DU LOCATAIRE



Proposer un bien à la location, c'est aussi s'inquiéter de son entretien régulier et de sa bonne utilisation.

**Comment s'assurer que le locataire respecte bien ses engagements ?**



## Les plus de l'ASL

La force de notre AIVS®<sup>1</sup> est de savoir créer et entretenir un lien de confiance avec l'ensemble des ménages logés. Ce lien est essentiel pour anticiper les éventuelles difficultés de nos locataires et trouver ensemble les solutions aux situations les plus complexes.



## Un accompagnement personnalisé pendant la durée du bail

La conseillère sociale se rend régulièrement à domicile. C'est une réelle plus-value pour le propriétaire : il ne s'agit pas d'une visite de contrôle mais d'un véritable accompagnement synonyme de veille sociale pour s'assurer du respect du contrat de location, repérer les éventuels dysfonctionnements techniques, vérifier que le logement est toujours en adéquation avec le projet de vie et les ressources du locataire.

Cet accompagnement peut prendre plusieurs formes : aide administrative, médiation, ateliers thématiques, visite technique pour l'aménagement des logements pour les ménages vieillissant.

**Plus de 366 ménages ont été accompagnés en Gestion Locative Adaptée en 2022.**

Catherine Chanavat,  
conseillère sociale



# L'ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE DU LOCATAIRE



**Comment l'ASL répond-elle aux demandes d'intervention des locataires lorsqu'ils constatent un dysfonctionnement dans leur logement qui relève des réparations locatives ?**



## Les plus de l'ASL

---

- Un gestionnaire est attaché à chaque logement et suit l'ensemble des interventions techniques qui s'y déroulent.
- Le gestionnaire met tout en œuvre pour cerner le problème et programmer l'intervention la mieux ciblée possible.
- 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, 2 techniciens polyvalents, salariés de l'ASL, interviennent sur l'ensemble du parc locatif à moindre coût pour le locataire.



## Une gestion technique complète

---

- En interne, **la traçabilité** est assurée par notre logiciel de gestion et garantit à l'ensemble des salariés de l'ASL un accès complet à tous les éléments d'un dossier.
- L'ASL propose aux locataires un **contrat d'entretien de chaudière groupé**, avec un prestataire unique. Les liens entre l'ASL et ce prestataire permettent d'apporter des réponses rapides et adaptées aux dysfonctionnements de chaudières.
- Les interventions de nos techniciens sont facturées à un tarif inférieur aux prix du marché et donc accessible pour les ménages les plus modestes.
- Nous proposons aux locataires de les accompagner dans l'**auto-rénovation de leur logement**, via le groupement d'employeurs GESTE (*voir ci-contre*).

**352 interventions techniques  
réalisées en 2022**



Françoise Foulletier,  
**gestionnaire**



## **L'Auto Rénovation Accompagnée (ARA)**

L'ARA consiste à accompagner un locataire dans l'amélioration de son cadre de vie : remise en peinture, création d'étagères, etc. Cela permet au locataire d'acquérir de nouvelles compétences, de gagner en confiance et de s'impliquer dans son logement.

L'ASL est co-fondatrice d'un groupement d'employeurs, le GESTE (Groupement d'Employeurs Savoir Transmettre Entreprendre), qui salarie un accompagnateur technique intervenant dans des projets de bricolage impliquant le « faire par soi même » et le « faire ensemble ».

L'ASL mobilise ainsi le GESTE pour mener des chantiers d'ARA avec les locataires volontaires. Le coût du chantier est pris en charge par le Fonds Mutualisé pour travaux.



**À ce jour l'ASL a mené  
6 chantiers d'ARA**

Chantier d'Auto Rénovation Accompagnée  
chez un locataire

# LA SORTIE DU LOCATAIRE



## Comment l'ASL accompagne-t-elle les locataires et les propriétaires lors d'une sortie du logement ?



### Les plus de l'ASL

---

Lorsque l'ASL reçoit le désistement d'un locataire, le gestionnaire l'informe sur les points de vigilance : nettoyage du logement, réparation, fermeture des contrats d'énergie.

Elle informe le propriétaire du départ de son locataire, et de la date de vacance du logement.



### Un accompagnement spécifique pour chaque partie

---

- **Pour le locataire :**

Un rendez-vous de **pré-état des lieux** est proposé. Cette visite permet de recenser les éventuelles réparations à effectuer avant la sortie. Si le locataire quitte le logement avec un impayé ou des travaux à réaliser dont le coût est supérieur au montant du dépôt de garantie, un plan d'apurement de la dette est mis en place.

- **Pour le propriétaire :**

La gestionnaire informe le propriétaire de l'état du logement ainsi que des délais de remise en location envisagés. Elle recommande des diagnostics lorsque c'est nécessaire. Les propriétaires peuvent formuler des souhaits particuliers : choix des artisans, conventionnement, etc. En cas de travaux, le propriétaire peut bénéficier du soutien financier du Fonds Mutualisé et/ou du Fonds de Dotation Un Toit Pour Tous<sup>1</sup>.

**En moyenne, après le départ d'un locataire,  
la vacance locative est de 47 jours, période de travaux comprise.**

<sup>1</sup> Un Toit Pour Tous (UTPT) : fonds de dotation cofondé par l'ASL qui apporte son soutien à la mise en œuvre de la politique du droit au logement pour tous.

# LA GESTION TECHNIQUE AU QUOTIDIEN



Tout au long de sa location, le logement nécessite d'être entretenu.

**Quels sont les moyens mis en œuvre par l'Agence Solidarité Logement pour vous accompagner dans l'entretien de votre patrimoine ?**



## Les plus de l'ASL

---

- L'ASL assure une **veille technique** sur votre bien.
- Au-delà, elle est force de proposition pour **améliorer la qualité de votre bien**.



## Des gestionnaires et techniciens performants

---

- Nos gestionnaires se forment régulièrement à la technique du bâtiment.
- Nos techniciens peuvent intervenir à moindre coût pour de petites réparations.
- L'ASL peut vous accompagner dans la réalisation de travaux importants via un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage.



Le meuble sous évier maçonné, une solution sur mesure développée par nos techniciens.



Cédric Bouchet,  
**technicien**



## Amélioration des performances énergétiques des logements

En 2022, l'ASL a effectué des travaux dans un logement situé 12 rue Robert à Saint-Étienne. Grâce à l'installation d'une nouvelle VMC et à l'isolation des murs, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est passé de la classe G à la classe D. Le coût de cette opération s'élève à 5 000 euros avec une prise en charge par le Fonds Mutualisé de 2 000 euros. Ce projet s'inscrit dans la volonté de l'ASL d'accompagner les propriétaires pour l'amélioration énergétique de leur logement.



## Rénovation d'une maison

En 2021, l'ASL et ses techniciens ont réhabilité une maison située au 3 rue Ampère, près de la place Carnot à Saint Etienne, dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage conclue avec le propriétaire.



*Avant travaux*



# LA GESTION DES IMPAYÉS DE LOYER



**Quels sont les outils de l'ASL pour limiter le risque d'impayés ?**

**Quelles mesures sont prises lorsque celui-ci survient ?**



## Les plus de l'ASL

Notre principal atout est la **proximité entretenue avec les locataires**, qui permet **d'anticiper leur difficulté** et de trouver des solutions rapidement. Chaque situation est étudiée individuellement.



## Les outils pour gérer les impayés

- Pour tous les nouveaux baux signés dans notre agence, le dispositif VISALE (<https://www.visale.fr>) est actionné pour sécuriser le risque locatif.
- Une « commission impayés » mensuelle réunissant l'équipe sociale et juridique étudie toutes les situations dès lors que l'impayé dépasse 30€. Si l'impayé est caractérisé, notre référente juridique utilise les outils à sa disposition (relances téléphoniques ou écrites, rendez-vous à l'agence ou mise en jeu du dispositif VISALE<sup>1</sup>).
- L'ASL est membre du Fonds de Dotation UTPT qui la soutient pour la prise en charge du risque locatif supporté par les propriétaires.

**Notre taux d'impayé est inférieur à 5%**

Zahia Benallal,  
**référente juridique**

Claire Fayolle,  
**conseillère sociale**



# LA GESTION COMPTABLE



Les propriétaires souhaitent obtenir des paiements réguliers, et être informés d'éventuels aléas dans le virement des loyers.

**Comment l'ASL répond-elle à ces attentes ?**



## Les plus de l'ASL

---

- Si le propriétaire le souhaite nous pouvons procéder au versement d'**acomptes mensuels** le 10 du mois. Le propriétaire bénéficie ainsi de versements plus fréquents.
- La mobilisation des fonds de dotation Un Toit Pour Tous et de la garantie VISALE sécurise la trésorerie du propriétaire.
- Les propriétaires ont accès à un **espace extranet** sur lequel ils peuvent consulter leur compte et télécharger les documents relatifs à la gestion de leur biens.



## Les outils de comptabilité

---

- Un service comptable dédié avec une adresse mail unique : **compta@asl42.com**.

**| Environ 1,6 millions d'euros de loyers encaissés sur l'année 2022**



Pierre-Gilles Toms,  
**comptable principal**



Nathalie Milanovic,  
**assistante administrative et comptable**

# LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

➔ L'objet de l'ASL est de faciliter l'accès et le maintien des locataires dans le logement. Pour certains locataires cela suppose d'être accompagnés pour faire valoir leurs droits, apprendre quels sont les droits et devoirs du locataire, adapter leur gestion budgétaire aux charges afférentes au logement etc. Cet accompagnement représente un temps de travail important, et a donc un coût.

**Quels sont les financements de l'ASL pour accompagner ses locataires et propriétaires ?**

## + Les plus de l'ASL

Par son statut d'association loi 1901, l'ASL bénéficie d'**aides publiques pour rémunérer le travail social d'accompagnement des locataires**. Les propriétaires bénéficient ainsi d'un service supplémentaire par rapport à ceux d'une agence immobilière « classique » tout en payant des honoraires de gestion comparables.

## = Un acteur social

- L'ASL est agréée par l'État pour accompagner les ménages dans le logement et assurer un rôle d'intermédiaire social entre le propriétaire et le locataire.
- L'ASL est **un acteur majeur de la politique publique du logement sur la Loire**.

**La moitié du budget de l'ASL est assuré par des subventions publiques que l'ASL sollicite chaque année. Cela représente environ 850 000€/an.**

Carole Timstitt,  
directrice de l'ASL



**Une expérience de  
30 ans en gestion locative  
et sociale**



### DIRECTION

**Carole Timstet**

04 77 47 40 44



direction@asl42.com

### PÔLE CAPTATION

**Fabienne Lemerrier**

04 77 47 40 46



f.lemerrier@asl42.com

### PÔLE SOCIAL

**Aurelie Begon**

04 77 47 40 25



a.begon@asl42.com

### COMPTABILITÉ



compta@asl42.com

### PÔLE GESTION

**Sophie Reydellet**

04 81 64 10 67



s.reydellet@asl42.com

### ACCUEIL GÉNÉRAL :

Du lundi au vendredi

9h00 - 12h30



04 77 47 11 74

contact@asl42.com

**www.asl42.com**



2 rue Malescourt  
42000 Saint-Étienne

Avec le soutien de :



**Loire**  
LE DÉPARTEMENT

**SAINT-ÉTIENNE**  
la métropole

SEM



**Saint-Étienne**



Agence  
nationale  
de l'habitat

**ActionLogement**



L'ASL est une AIVS® membre  
de la FAPIL -

Fédération des Associations et  
des Acteurs pour la Promotion  
et l'Insertion par le Logement

CPI n° 4202 2018 0000 029 718  
Garantie par la Compagnie Européenne de  
Garantie et Caution sous le n° 859  
Association Loi 1901  
Code APE : 9499Z

Livret imprimé à Diazorama en avril 2023  
17 BD Augustin Thierry,  
42000, Saint-Etienne

Tout droit réservé  
Les photos présentes dans ce livret sont  
l'entière propriété de l'ASL.

Typographie utilisée : Helvetica  
dessinée par Max Meidinger