

GROUPEMENT DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS

Rapport d'activité **2023**



ASL AGENCE
SOLIDARITE
LOGEMENT

Agence Immobilière à Vocation Sociale



un toit pour tous

fonds de dotation / solidaire et citoyen

LOIRE





RAPPORT MORAL DU PRESIDENT DE L'ASL

Pour l'ASL, l'année 2023 a été marquée par l'inauguration et l'ouverture de la pension de famille de Montbrison, la «Résidence Paul Bouchet». L'ensemble des logements étaient occupés dès août 2023, ce qui confirme la pertinence d'un tel équipement sur ce territoire.

Signalons aussi le démarrage effectif de la plateforme mutualisée de captation de logements LOUISE, en partenariat avec le SIAO et SOLIHA. Nous sommes heureux de la concrétisation de ce projet initié par l'ASL, dans un esprit de coopération et de mutualisation de moyens. A ce jour LOUISE a capté une douzaine de logements. Les derniers échanges avec la DDETS nous rendent optimistes quant à la poursuite de cette expérimentation et à son financement.

Concernant le socle de l'activité de l'ASL, c'est-à-dire la gestion de logements dans le cadre de mandats de gestion, 2023 a été une bonne année puisque nous avons augmenté notre parc de 28 logements. A noter notamment le partenariat noué avec Cap Métropole pour la gestion des logements qu'ils acquièrent dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

La qualité des logements proposés par l'ASL est notre préoccupation au quotidien, en particulier leur performance énergétique. L'outil du Fonds Mutualisé pour travaux est un vrai levier pour aider les propriétaires à s'engager dans des travaux conséquents. Ainsi 15 propriétaires ont pu être aidés en 2023 pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique.

Enfin, l'activité de transaction immobilière initiée en 2022 commence à porter ses fruits puisque nous avons réalisé la vente de 3 logements, dont 2 pour lesquels nous avons pu conserver le mandat de gestion avec le nouveau propriétaire.

Le principal projet pour 2024-2025 est l'ouverture de la résidence sociale dédiée au logement des jeunes au 65 rue Marengo à Saint-Etienne. Cette résidence comprendra 18 logements, et confortera encore l'activité de notre CLLAJ. Néma Lové est à pied d'œuvre pour suivre le chantier, qui devrait se terminer fin 2024. Notre ambition est que cette résidence soit un réel outil au service des différents acteurs qui accompagnent les jeunes sur le territoire.

L'ASL s'appuie sur de nombreuses compétences pour mener à bien ses actions.

Elle s'inscrit tout d'abord au sein d'un « écosystème » institutionnel et associatif très foisonnant dans la Loire. Outre le groupement particulièrement fertile qu'elle constitue avec Néma Lové et le Fonds de dotation Un Toit Pour Tous, l'ASL participe notamment de façon assidue à l'ensemble des réflexions menées au sein du groupement de coopération sociale du SIAO.

L'ASL et Néma Lové peuvent aussi compter sur l'implication et le professionnalisme de leurs salariés. Le recrutement sur les postes vacants et la stabilisation des personnels sur leur poste est un enjeu majeur pour assurer la qualité du service rendu. A ce jour les effectifs sont au complet. Nous sommes également engagés dans une réflexion autour de l'instauration de la semaine de 4 jours pour améliorer la qualité de vie au travail et renforcer l'attractivité de l'ASL.

L'ASL compte enfin sur un conseil d'administration stable et soudé, toujours prêt pour l'innovation ; ainsi plusieurs sujets de réflexion ont été lancés pour 2024 notamment la création d'un groupement portant les moyens mutualisés de nos trois structures ASL, Néma Lové et UTPT, l'actualisation de notre projet associatif qui date de 2018, mais aussi le renforcement de l'implication des bénévoles dans l'association ou les permanences techniques à destination des locataires.

2024 se présente donc, d'ores et déjà, comme une année de réflexion mais aussi d'action dans la continuité de notre volonté d'agir en faveur de l'insertion par le logement et du « mieux habiter ensemble ». Mais tout ceci ne serait pas possible sans votre soutien, salariés, bénévoles et partenaires. Je vous en remercie au nom de tous les membres notre association.

Bonne lecture...

Jean-Marc PIEGAY, président de l'ASL

Sommaire

ŒUVRER POUR LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS.....	5
Notre groupement	5
Les chiffres clés du groupement.....	6
MOBILISER DES LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE DANS LE PARC PRIVE.....	8
L'ASL, gestionnaire de logements de propriétaires privés.....	8
Néma Lové, maître d'ouvrage et propriétaire de logements à vocation très sociale.....	9
ACCUEILLIR LA DEMANDE DE LOGEMENT ET ACCOMPAGNER LES MENAGES	11
L'accueil de la demande	11
L'accompagnement des locataires.....	12
<i>La Gestion Locative Adaptée (GLA)</i>	<i>12</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.....	16
Le CLLAJ : Accueil – Information – Orientation	16
<i>La permanence d'accueil-information-orientation (AIO).....</i>	<i>16</i>
<i>Les ateliers collectifs.....</i>	<i>17</i>
<i>Le « bail accompagné »</i>	<i>17</i>
Les solutions de logement accompagné.....	18
<i>Le dispositif J'APPART.....</i>	<i>18</i>
<i>Les logements en sous-colocation.....</i>	<i>19</i>
<i>Emancip'Toit, pour des jeunes sans ressources</i>	<i>19</i>
ETRE AU SERVICE DES PROPRIETAIRES	21
Anticiper et traiter les difficultés des locataires.....	21
Prendre en charge le risque locatif.....	22
Aider les propriétaires à valoriser leur patrimoine	23
<i>La performance énergétique des logements.....</i>	<i>23</i>
<i>L'accompagnement financier : le fonds mutualisé pour travaux.....</i>	<i>24</i>
PROPOSER UN LOGEMENT ADAPTE POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITE	26
Alter Logement.....	26
Les pensions de famille.....	26
La résidence sociale Raspail.....	27

Glossaire

AAH : Allocation adultes handicapés

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

DALO: Droit Au Logement Opposable

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

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

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 et de l'Isère :

- **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 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).



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 SOCIETE CIVILE

Un Toit Pour Tous – Fonds de dotation

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

Outre des objectifs communs, le groupement partage :

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

Les chiffres clés du groupement

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**
- **27 salariés**

En 2023, l'ASL a géré **567 logements** appartenant à 204 propriétaires.

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.

	2023	2022
Montant des dons reçus par le fonds de dotation	53 100 €	55 320 €
Montant des dons versés par le fonds de dotation	49 411 €	68 015 €

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, et est en cours d'agrément sur 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, le MAS et CAPSO;
- **Haute-Loire**: la CLEF43
- **au niveau régional** : les Compagnons Bâtisseurs 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 2023	88
• Dont logements livrés en 2023	27
Logements en projet pour 2024-2025	69

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, qui est une des valeurs fortes de 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 refuser un locataire pour quelque motif que ce soit. C'est une des conditions au service de l'enjeu de **non-discrimination**.*

En 2023, l'ASL a contacté **43 propriétaires**.

Elle a perdu 8 logements

(essentiellement en lien avec leur vente) **et a capté 36 nouveaux logements**, soit un solde de **+ 28 logements**.

Son parc au 31 décembre 2023 est constitué de **567** logements, dont **88 appartenant à Néma Lové** (15% du parc géré) et **73 logements en résidence sociale ou pension de famille**.

En 2023 nous avons établi un **partenariat avec Cap Métropole sur le quartier Beaubrun-Tarentaize**. En effet, dans le cadre de ses missions, Cap Métropole est amené à acquérir des logements dans des immeubles concernés par des opérations de renouvellement urbain, immeubles destinés à être réhabilités ou démolis. Lorsque les logements sont occupés, Cap Métropole accompagne les locataires en vue de leur relogement.

Cap Métropole a sollicité l'ASL pour assurer la gestion locative de ces logements. Malgré l'état dégradé de ceux-ci, l'ASL a accepté cette mission car la volonté de Cap Métropole est d'accompagner au mieux les locataires vers un nouveau logement décent, autonome et adapté aux besoins du ménage ; cet objectif d'insertion par le logement est conforme au projet associatif de l'ASL.

L'atteinte de cet objectif nécessite la mise en place d'une gestion locative adaptée rigoureuse, cœur de métier de notre agence immobilière à vocation sociale.

A ce jour l'ASL gère ainsi 13 logements appartenant à Cap Métropole.

L'ASL HORS DE LA LOIRE :

- Dans le Rhône, l'ASL gère 25 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 11 logements.

- **L'activité de transaction immobilière**

Pour contrer la perte de logements consécutive à leur vente, 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.

- **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 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 héberger ou loger les publics qu'elles accompagnent. LOUISE est ainsi clairement un outil au service du « logement d'abord ».

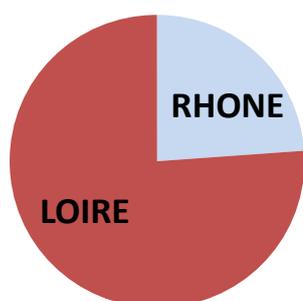
En 2023, LOUISE a capté 9 logements.

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

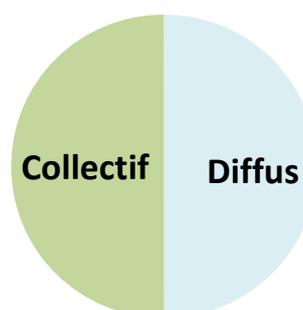
L'Union d'Economie Sociale Néma Lové assure le portage d'opérations immobilières pour les besoins des projets sociaux de ses 9 sociétaires, dont l'ASL. Elle produit des logements conventionnés avec l'Etat (PLAI ou ANAH très social), afin de répondre aux demandes de logement ou d'hébergement de publics fragiles.

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

Répartition géographique



Répartition par type de logement



En 2023 l'UES Néma Lové a livré **27 logements** (dont les 22 logements de la pension de famille de Montbrison), portant ainsi son parc à **88 logements**.

Zoom sur 2 opérations...

Réhabilitation d'un logement éneergivore – 16, rue du Treyve à Saint-Etienne,

Ce logement appartenait à une SCI familiale ; il était géré depuis 30 ans par l'ASL. Suite au départ du locataire, les propriétaires ont manifesté le souhait de vendre. En effet le logement était éneergivore (étiquette F) et nécessitait des travaux de rénovation que la SCI ne souhaitait pas engager.

Néma Lové s'est porté acquéreur de ce T1bis, bien adapté aux ménages accompagnés par l'ASL.

Il a été entièrement rénové : isolation, chauffage, ventilation, salle de bains, revêtements, etc.

Il a été attribué à un ménage dès sa livraison.



Acquisition d'un logement dans une commune carencée en logements sociaux – 8, place Jeanne d'Arc à Saint-Just-Saint-Rambert.

La ville de St-Just-St-Rambert est l'unique commune du département de la Loire à avoir fait l'objet, depuis 2020, d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU). Le droit de préemption urbain a alors été transféré à la Préfecture de la Loire.

Au printemps 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, **via la mise en œuvre déléguée du droit de préemption**. Une première opération d'un logement en acquisition-amélioration en copropriété a ainsi été agréée en 2021. L'acquisition a eu lieu en 2022 et le logement sera livré début 2024.

En février 2023, une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner (DIA) a retenu notre attention, portant sur la vente d'un appartement T1 bis de 40 m², libre d'occupant, très bien situé et vendu au prix de 98 000 €. Après visite des lieux, il est apparu possible de préempter ce bien afin d'y réaliser un logement familial financé en PLAI Adapté, ce logement ayant la particularité d'être prêt à louer sans travaux : bien isolé (étiquette C du DPE) et en parfait état d'entretien.

L'ASL l'a attribué à un ménage dans le mois suivant son acquisition.



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 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'attribution de logements partenariale (CAL). La CAL 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 CAL 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 CAL mensuelles de 2023, **1 à 3 partenaires étaient présents.**

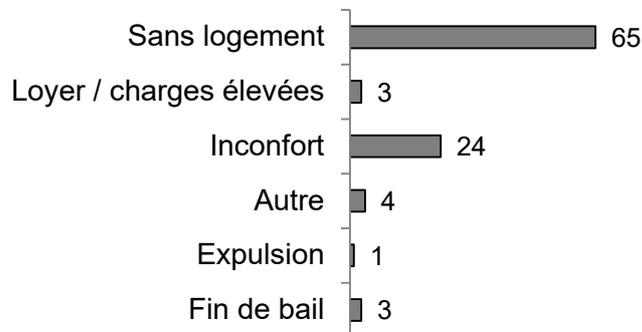
En 2023, l'ASL a enregistré la demande de 339 ménages et a reçu 134 ménages en permanence (144 en 2022) ;

113 dossiers ont été étudiés en commission d'attribution de logements (90 en 2022), dont 100 ont été acceptés, 8 ajournés pour des motifs administratifs et 5 refusés,

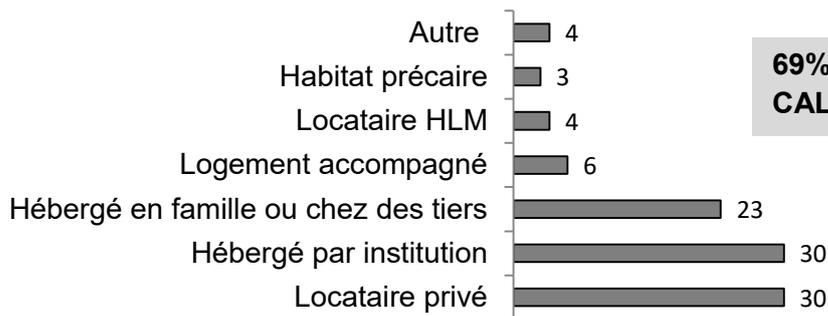
Sur les 100 ménages validés en CAL, 18 ont annulé leur demande en accédant à un logement par un autre moyen.

52 baux ont été signés (52 également en 2022).

Principales problématiques liées au logement des ménages validés en CAL

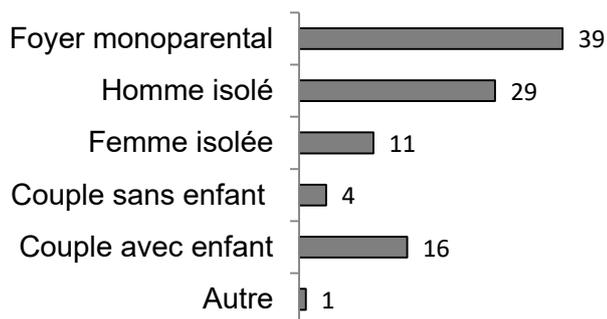


Situation des 100 ménages validés en CAL vis-à-vis du logement :

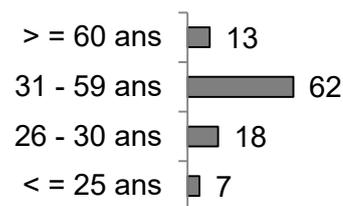


69% des ménages présentés en CAL sont sans logement pérenne

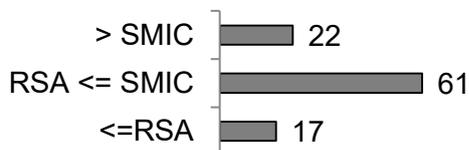
Répartition par composition familiale:



Répartition par âge :



Répartition par niveau de ressources :



78% 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 2023, l'ASL a suivi 354 ménages en GLA, dont 91% 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,**
- **des visites à domicile régulières,**
- **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 2023, c'est

- ✓ **87 visites à domicile par des conseillères sociales** (hors visites d'entrée),
- ✓ **260 interventions techniques,**
- ✓ **55 ménages** qui ont sollicité les travailleurs sociaux pour une aide administrative et/ou financière, notamment en lien avec des factures d'énergie trop élevées,
- ✓ **25 dossiers de demande d'aide financière** auprès du FSL (fonds solidarité logement),
- ✓ **152 médiations individuelles,**
- ✓ **13 accompagnements liés à une demande de mutation.**

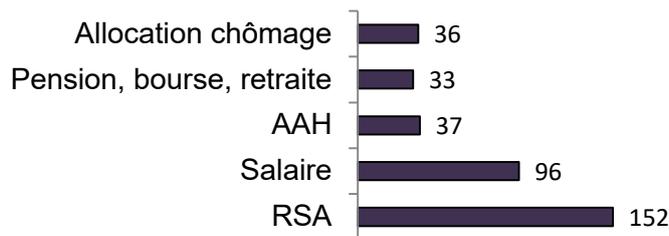
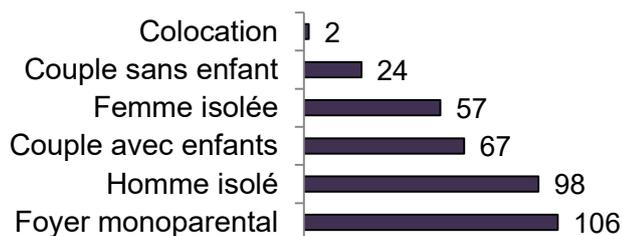
Zoom sur la garantie VISALE

L'ASL mobilise la garantie VISALE à chaque signature de bail, pour le compte du propriétaire.

En 2023 :

- **52 contrats VISALE** établis.
- La garantie VISALE mobilisée dans 2 situations d'impayé.
- 9 procédures contentieuses engagées par VISALE en cours.

Les ménages accompagnés en GLA :



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 2023, l'ASL a suivi **63 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 **15 ménages** dans le cadre d'un accompagnement « renforcé », pour une durée de 6 à 12 mois.

-  *Sur les 5 ménages ayant une dette locative à l'entrée en accompagnement renforcé,*
- *deux n'ont plus de dette,*
 - *un n'a quasiment plus de dette et respecte un plan d'apurement.*
 - *un a eu une augmentation de sa dette suite à une régularisation de charges mais 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.

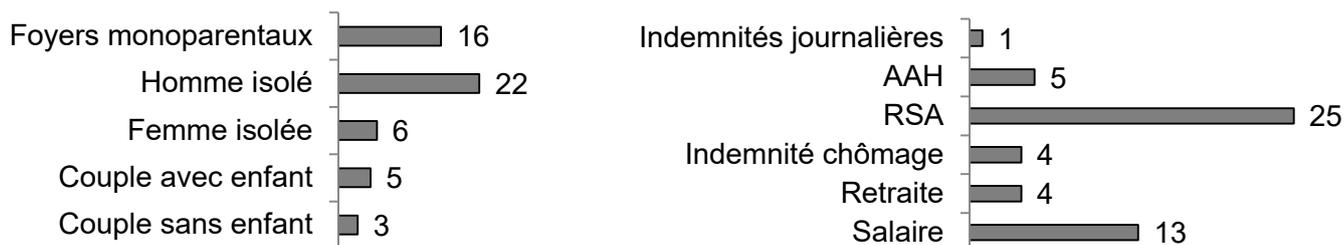
Il s'agit ensuite de stabiliser le ménage dans le logement qu'il a choisi, en travaillant sur tous les axes qui peuvent impacter cet objectif : situation administrative, budget, famille et parentalité, emploi, entretien du logement, liens de voisinage, etc.

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

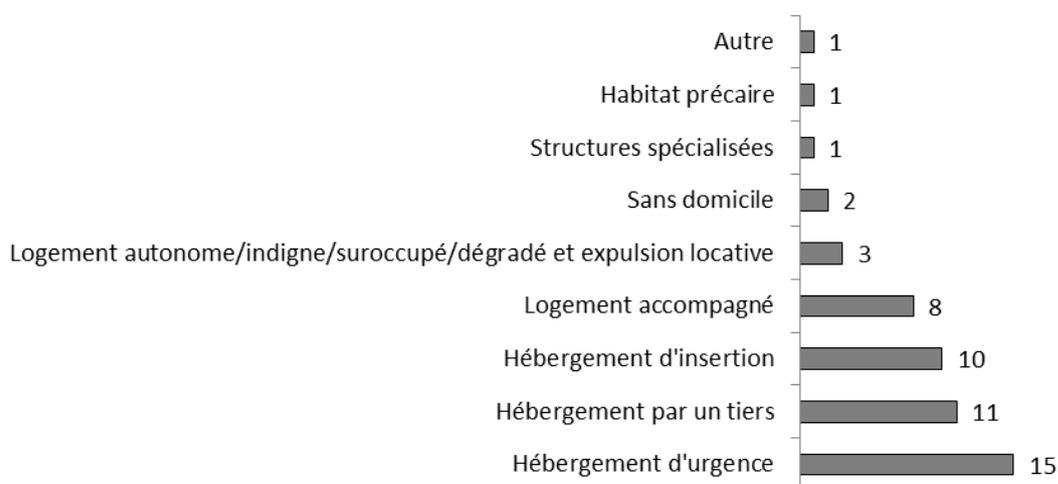
NATURE DE L'ACCOMPAGNEMENT

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

En 2023, l'ASL a accompagné 52 ménages en Intermédiation locative en mandat de gestion.



Situation antérieure à l'entrée en IML pour les 52 ménages suivis en 2023 :



Parmi les 18 fins d'accompagnement en IML-mandat en 2023,

- ✓ 15 ménages se sont maintenus dans le logement,
- ✓ 1 ménage a été relogé par un bailleur HLM,
- ✓ 1 ménage est retourné dans sa famille,
- ✓ 1 ménage est retourné en résidence sociale.

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 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.



Il s'agit 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 CLLAJ est un outil d'accès aux droits.

Les points forts de la permanence :

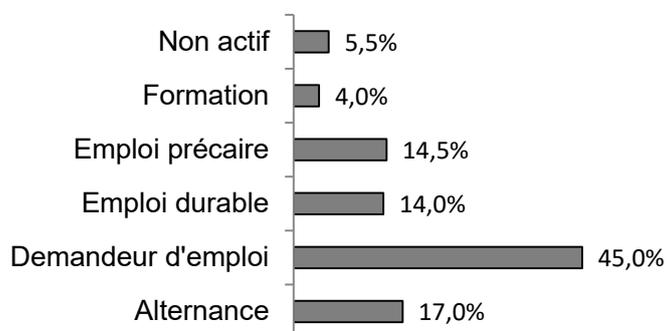
- C'est un « espace » identifié par les partenaires et les jeunes.
- Le conseiller détaché sur ce service a une expertise confirmée, qui s'enrichit au fil des permanences, de son parcours de professionnalisation, de formation et de sa participation aux journées de travail organisées par le réseau des 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 de l'orienter vers les acteurs les plus à même de l'aider 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 2023 en quelques chiffres :

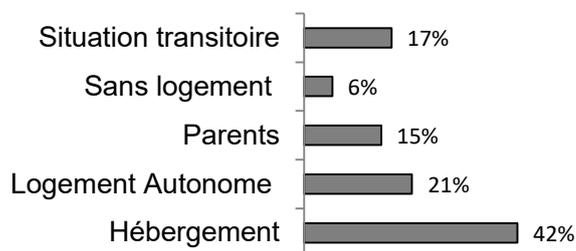
- ✓ **192 jeunes** ont été reçus (*103 en 2022*), dont 72 femmes et 120 hommes, majoritairement âgés entre **18 à 25 ans**.
- ✓ La Mission Locale demeure le principal prescripteur, avec 73% des jeunes orientés. Ce taux était de 84% en 2022, ce qui témoigne du **développement constant des liens noués par le CLLAJ avec d'autres partenaires, notamment associatifs**.
- ✓ **70% des jeunes ont des ressources inférieures au RSA**, dont 29% sont sans ressources.
- ✓ **56 % 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 2023, **10 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 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 continue à prendre de l'ampleur puisque, en 2023, **12 baux accompagnés ont été signés avec des bailleurs sociaux** (9 en 2022).

Le partenariat avec les bailleurs s'étoffe également puisque, à ce jour, les baux accompagnés ont été signés avec **4 bailleurs sociaux** différents (2 en 2022).

 *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.

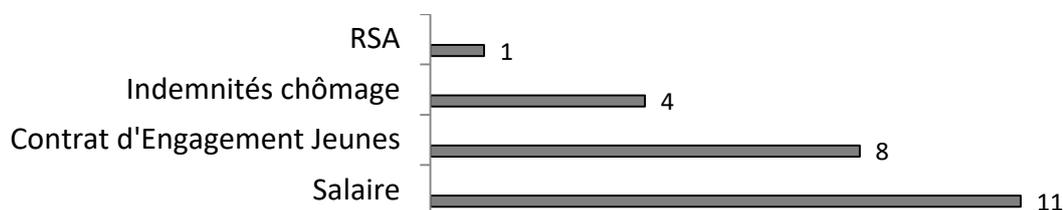
L'objectif est d'accompagner le jeune dans sa prise d'autonomie. Le contrat d'occupation temporaire dure 12 mois maximum, durant lesquels le travailleur social va rencontrer le jeune 2 à 3 fois par mois. Il est ensuite accompagné pour sortir du dispositif vers un logement autonome.

 *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 son insertion professionnelle assuré par la Mission Locale.*

J'APPART en 2023 :

- ✓ 1 nouveau logement J'APPART ouvert,
- ✓ 24 jeunes accompagnés au total.

Ressources des jeunes accompagnés :



Nombre de logements J'APPART au 31 décembre 2023	17
Nombre d'entrées en J'APPART en 2023	9
Nombre de jeunes sortis de J'APPART en 2023	8
<i>Dont accès au logement autonome</i>	5
<i>Dont hébergé chez un tiers</i>	2
<i>Dont hébergé en famille</i>	1

Depuis l'ouverture du dispositif J'APPART en 2016, 61 jeunes ont été accompagnés.

47 jeunes en sont sortis, dont 30 ont pu accéder à un logement de droit commun, soit **63%**.

Parmi ces 30 jeunes locataires, 14 sont dans le parc public, 11 dans le parc privé et 5 dans le parc de l'ASL, **dont 3 via un glissement de bail**.

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.

Cependant, suite à l'arrêt de la subvention apportée par la Région Auvergne-Rhône-Alpes à ce dispositif, nous avons été amenés à le réduire puis le supprimer. **A ce jour, les 3 logements T3 ouverts initialement ont donc été fermés.**

En 2023, 4 jeunes ont été accompagnés, dont **3 sorties vers un logement autonome du parc privé** et un jeune hébergé par l'AFPA.

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 ressources ou dispose de ressources inférieures au RSA, ses besoins primaires sont complétés ou 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 :	
- au 1 ^{er} janvier 2023	3
- au 31 décembre 2024	1
Nombre d'entrées en 2023	1
Nombre de jeunes suivis en 2023	4
Nombre de jeunes sortis du dispositif	3
• <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.

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.

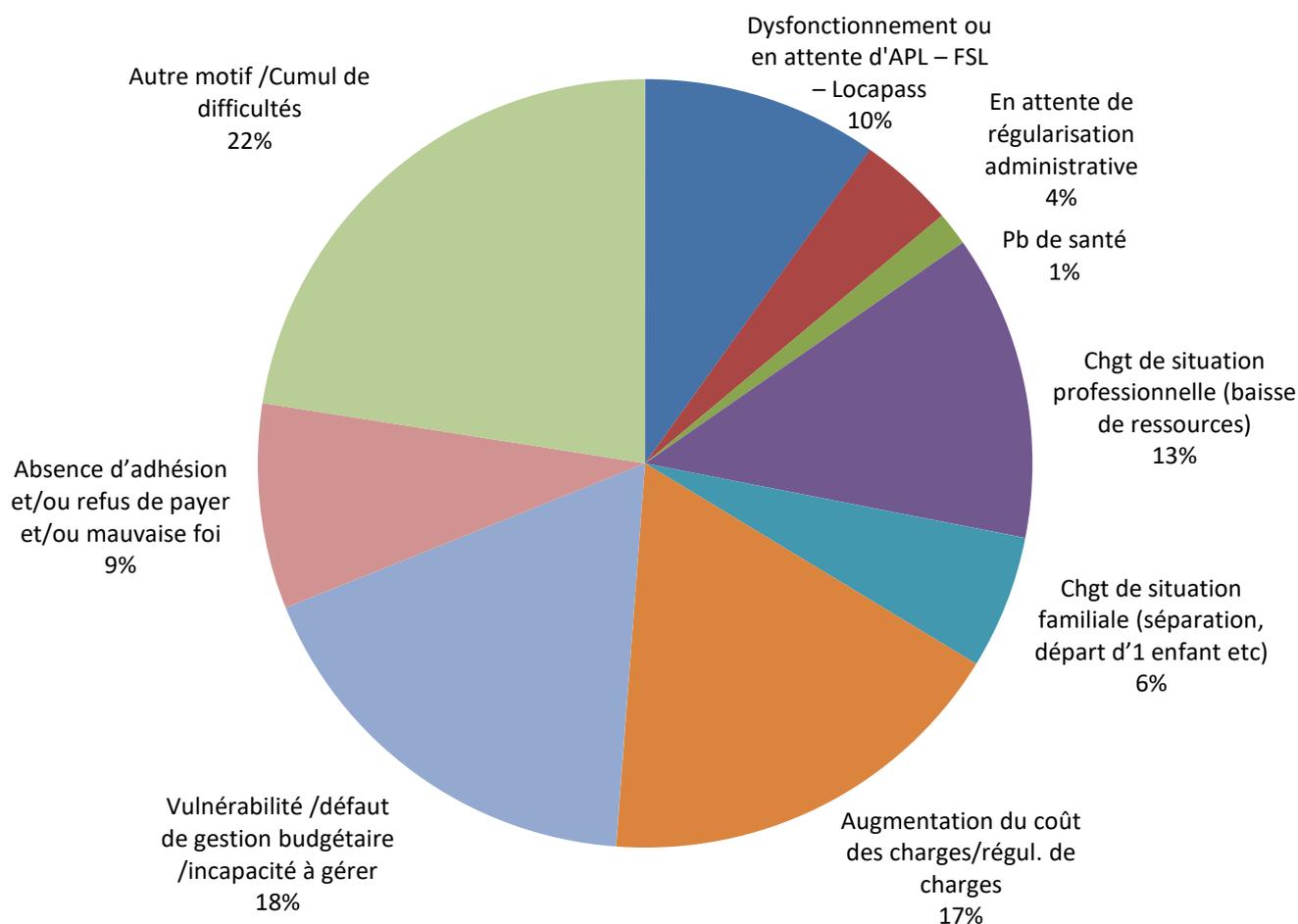
Anticiper et traiter les difficultés des locataires

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 31/12/2023), 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 9% des situations.**

Actions précontentieuses et contentieuses en 2022 et 2023 :

	2022	2023
Premières relances	495	281
Deuxièmes relances	123	67
Mises en demeure internes	100	36
Commandements de payer délivrés par un huissier	22	17
Assignations	9	8
Expulsions	6	4

Les 4 expulsions menées en 2023 représentaient une dette globale de 25 500€.

 **Le montant global des impayés a significativement diminué en 2023 par rapport à 2022.**

Ce constat est à mettre en rapport avec :

- l'apurement des situations d'impayé important dont le traitement avait été « gelé » en raison de la crise du Covid,
- une attention particulière apportée par l'ASL à l'accompagnement des ménages en situation d'impayé, une meilleure anticipation et une amélioration constante des procédures.

Seules 14% des situations d'impayé conduisent à une procédure contentieuse. 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

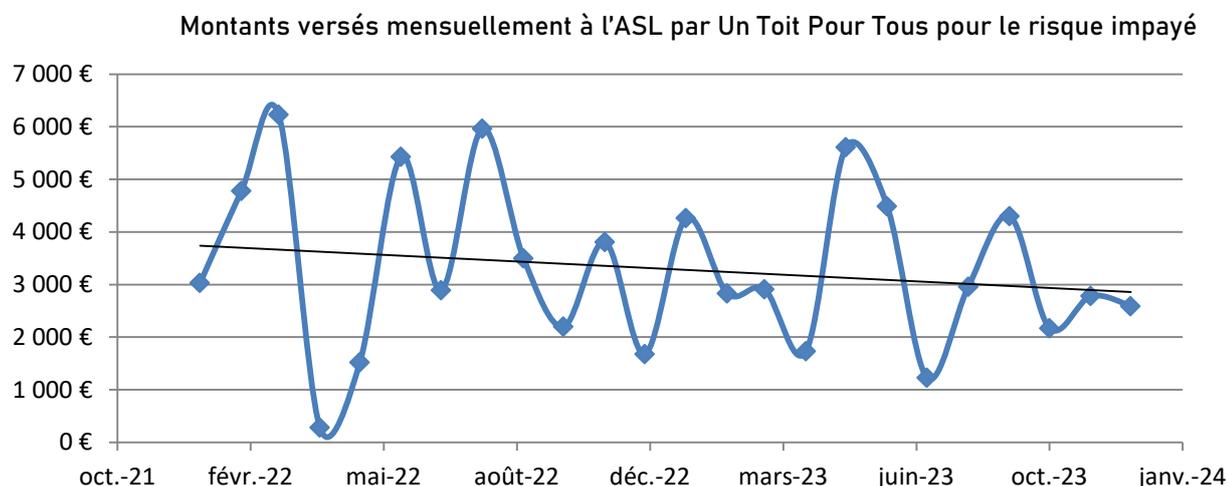
Le fonds de dotation « Un Toit pour Tous » accompagne l'ASL pour sécuriser le risque locatif de ses propriétaires. Ce fonds peut ainsi verser des aides pour la prise en charge d'impayés de loyers et de travaux de réparation suite à des dégradations par le locataire.

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 2023 se monte à 53100€.**

	Pour dégradation	Pour impayés de loyers
Nombre de dossiers traités	10	51 (dont 19 ouverts en 2022)
Montants versés par le fonds	11 511 €	37 860 €
Montant moyen par dossier	1 151€	Donnée non significative

Les montants versés par le fonds ont 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,*
- *la clôture de « gros » dossiers suite aux expulsions « post-Covid » en 2022 et 2023.*



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. Or cela représentait 55 logements en 2023. Après accord des propriétaires, les gestionnaires locatifs ont fait réaliser 29 DPE sur ces 55. Pour les autres logements, nous n'avons pas eu de réponse du propriétaire et un propriétaire a refusé.

Nous commandons également l'actualisation des diagnostics immobiliers, dont le DPE, dès lors que le logement est vacant et avant sa remise en location.

Sur l'ensemble du parc géré, nous comptabilisons :

- 222 DPE réalisés depuis la réforme du DPE en juillet 2021, soit près de 40% du parc géré
- 135 logements dont le DPE est expiré, soit 24% des logements
- 22 logements sans DPE, soit 4% des logements.

Enfin, nous comptabilisons près de 190 DPE expirant au 31/12/2024. En effet, tous les anciens DPE sont valables au maximum jusqu'à cette date. Le travail pour actualiser les DPE sera particulièrement important en 2024 et surtout à compter de janvier 2025.

Au total en 2023, 87 DPE ont été effectués.

- **L'étiquette énergétique des logements :**

Fin 2023, sur les 567 logements gérés, l'ASL comptabilise ;

- **3 logements en classe G**, soit 0,5% du parc. L'un de ces logements pourra être réhabilité, avec l'accord du propriétaire, après le départ du locataire actuel.
- **17 logements en classe F**, soit 3% du parc, dont :
 - 1 logement pour lequel l'isolation de la cave a été réalisée, en attente de l'actualisation du DPE ;
 - 2 logements qui ont été isolés, sans que la lettre du DPE ne change,
 - 1 en cours de travaux,
 - 1 pour lequel un projet de travaux a été réalisé sans pouvoir être effectué faute d'accord du locataire,
 - 1 logement immobilisé (sinistre en cours, à refaire intégralement).

Le nombre de logements en classe F et G diminue peu car l'actualisation des anciens DPE ajoute des logements dans ces catégories. De plus certains travaux ne permettent pas de sortir de la classe F, pour les petits logements en particulier.

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,
- ✓ les travaux d'amélioration énergétique des logements,
- ✓ les chantiers d'auto-rénovation accompagnée,
- ✓ 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 2023	50
Sorties ayant nécessité la participation du fonds mutualisé	37
Montant total accordé par le fonds	94 526 € (40 031 € en 2022)
Montant moyen par logement	2 554 € (stable par rapport à 2022)

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 euros par logement.

Le nombre d'aides accordées par le fonds Mutualisé pour l'amélioration énergétique des logements est en constante augmentation.

Nombre de dossiers « maîtrise de l'énergie »	15 (12 en 2022)
Montant total des aides accordées par le fonds	23 359 € (27354€ en 2022)

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

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 un accompagnateur technique intervenant dans des projets de bricolage impliquant le « faire par soi-même » et le « faire ensemble ».

En 2023 l'ASL a mobilisé le GESTE pour réaliser **3 chantiers d'auto-rénovation accompagnée** chez des locataires volontaires, dont un chantier de désencombrement chez un locataire en situation d'incurie. Il s'agit d'une nouveauté qui pourrait être réitérée au vu du besoin.



Travaux de peinture d'un appartement dans le cadre de l'ARA

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

En 2023, Alter Logement a accompagné 18 adultes, 1 enfant majeur et 13 enfants mineurs.

Avant l'entrée dans Alter Logement, 12 ménages étaient en hébergement d'urgence, 4 en hébergement d'insertion et 2 hébergés chez des tiers.

En 2023, 5 ménages ont quitté Alter Logement, dont 4 pour un logement de droit commun.

Nombre de personnes qui ont quitté Alter Logement, en 2023 :	5
• pour un glissement de bail	1
• pour une mutation dans le parc de l'ASL	1
• pour un logement du parc public	1
• pour un logement du parc privé	1
• pour un hébergement chez un tiers	1

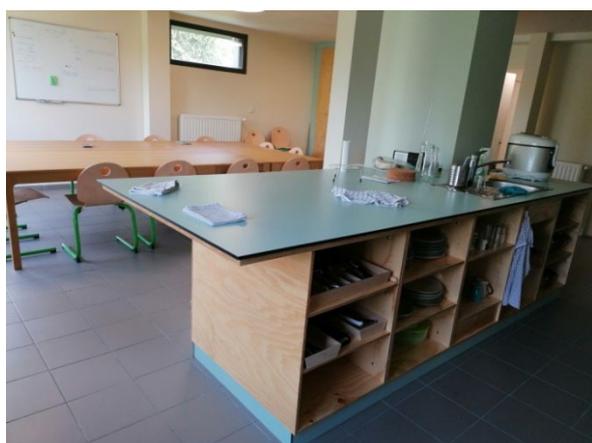
Les pensions de famille

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 a ouvert en 2010 à Saint-Etienne, rue Malescourt, au-dessus des bureaux 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.

Une 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, en collaboration étroite avec l'ASL.



Nombre total de logements en pension de famille	67
Nombre total de personnes logées en 2023	72 (dont 2 enfants)
<ul style="list-style-type: none"> • <i>dont personnes isolées</i> • <i>dont foyers monoparentaux</i> 	<p style="text-align: right;"><i>68</i></p> <p style="text-align: right;"><i>2</i></p>
Nombre de sorties en 2023	5

La résidence sociale Raspail (Saint-Etienne)

La résidence sociale Raspail propose des 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	9
<ul style="list-style-type: none"> • <i>dont hommes isolés</i> 	9
Nombre de personnes qui ont quitté la résidence	3
<ul style="list-style-type: none"> • <i>pour un logement autonome, avec un accompagnement IML</i> • <i>pour un hébergement chez un tiers</i> 	<p style="text-align: right;"><i>2</i></p> <p style="text-align: right;"><i>1</i></p>

L'âge moyen des locataires de la résidence est de **37 ans.**



Agence immobilière à vocation sociale
contact@asl42.com
www.asl42.com



Opérateur de maîtrise d'ouvrage d'insertion
nemalove@nemalove.com
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

