

ACTUALITÉ DU PROJET ASSOCIATIF de l'ASL - Janvier 2018 -

PREAMBULE

L'ASL est née en 1991 de la volonté de quelques-uns, associations fondatrices et salariés engagés dans ces associations, de promouvoir l'accès au logement de droit commun pour tous. Cette préoccupation rejoignait l'impulsion donnée par la loi « Besson » de la même année, qui inscrivait pour la première fois le droit au logement dans la loi.

Au fil des années, l'association a développé des outils, conçu des projets, professionnalisé ses pratiques, renouvelé ses partenariats. Son évolution s'est adossée à la montée de l'exigence sociétale conduisant à la loi sur le droit au logement opposable.

C'est aujourd'hui une Agence Immobilière à Vocation Sociale (label de la FAPIL), positionnée au sein d'un réseau regroupant, outre l'ASL, l'association RAHL42, le fonds de dotation « Un Toit Pour Tous Loire », et l'union d'économie sociale Néma Lové.

Ces quatre structures ont décidé d'accomplir leurs missions respectives en renforçant leur synergie, **constatant la complémentarité de leurs actions en vue d'atteindre un même objectif : l'insertion par le logement autonome**. Cette synergie se concrétise, à ce jour, par la mise en œuvre d'une direction commune et par la mutualisation de moyens humains et techniques.

NOTRE CADRE DE REFERENCE

L'ensemble de nos actions s'inscrit dans un cadre de référence commun :

Promouvoir l'insertion par l'accès au logement autonome et favoriser le mieux « habiter ensemble ».

Ce cadre reste pertinent car la question du logement demeure un puissant facteur d'exclusion. Par ailleurs la montée de l'individualisme induit une difficulté croissante du « vivre ensemble ».

L'ASL a la volonté de maintenir un projet associatif fort, qui refuse de gérer uniquement la pauvreté mais souhaite mettre en œuvre de véritables solidarités. Ainsi, en proposant une offre dans un parc de logements diffus de droit commun, nous interpellons et mobilisons l'ensemble de la société civile et introduisons peu à peu des évolutions favorables à l'objectif de mixité sociale.

Les principes qui guident notre action :

- ✓ **Produire des réponses au plus près des besoins que l'on identifie, s'adapter, innover,**
- ✓ **Etre sans cesse dans l'approfondissement de nos pratiques professionnelles,**
- ✓ **Etre ouverts à l'environnement associatif et institutionnel, et développer des partenariats pertinents.**

NOS ACTIONS

Objectif : promouvoir l'insertion par l'accès au logement autonome

Il s'agit d'accueillir les ménages et de les accompagner vers et dans le logement, en prenant en compte le mieux possible leurs besoins et leurs souhaits. L'ASL s'adresse prioritairement aux personnes identifiées comme prioritaires au sens du PLALHPD, mais ouvre également ses services aux personnes dont les revenus sont juste au-dessus des plafonds de ressources. Il s'agit ainsi de renforcer le sens de nos missions en décrochant les dispositifs.

- Le premier pilier de l'ASL est **la mobilisation du parc privé diffus pour le logement des personnes défavorisées**, avec 2 leviers :
 - la captation de logements du parc privé par l'AIVS (mandat de gestion) et la gestion locative adaptée,
 - la levée des freins à l'accès au logement autonome en positionnant l'ASL en tant que médiateur entre le propriétaire et le locataire (hors mandat de gestion).

Parallèlement à cette mobilisation de logements, l'ASL développe en permanence de nouveaux outils pour **améliorer les services rendus aux propriétaires et aux locataires** :

- l'adaptation de la captation de logements à l'évolution de la demande,
- le conseil et l'aide au propriétaire pour améliorer son logement, avec une attention et une expertise particulières sur le volet énergétique,
- le conseil et l'aide au locataire pour l'entretien et l'embellissement de son logement,
- la sécurisation du rapport locatif, vis-à-vis des risques d'impayés et de dégradation,
- la remise en état des logements entre deux locataires.

Focus sur le fonds mutualisé : mis en place en 2012, ce fonds géré par l'ASL est alimenté par des dons versés par les propriétaires et des subventions publiques. Son utilisation est arbitrée par un comité de pilotage intégrant des propriétaires. Sa vocation est de prendre en charge les travaux d'ordre locatif à chaque changement de locataire, afin de proposer à la relocation des logements en bon état. Depuis peu, il est également mobilisé pour accompagner les locataires en place dans la rénovation de leur logement (*voir ci-après**).

- Deuxième axe fort de développement de l'ASL : **la proposition d'offres de logements adaptés au plus près des besoins des personnes et de nos partenaires associatifs.**

En participant activement au vaste réseau des acteurs ligériens du logement et de l'hébergement et au réseau national de la FAPIL, l'ASL conçoit des projets adaptés à des besoins insuffisamment satisfaits. Elle se nourrit également du **partenariat étroit avec ses membres associatifs** pour concevoir des offres pertinentes.

Les liens forts avec Néma Lové (maîtrise d'ouvrage d'insertion) permettent de croiser les projets sociaux imaginés par l'ASL et les opportunités foncières que concrétise Néma Lové. C'est un atout essentiel pour faire aboutir des projets.

Ont ainsi été créés :

- ✓ trois résidences sociales, dont deux pensions de famille, en partenariat avec Habitat et Humanisme et Néma Lové,
- ✓ les dispositifs J'appart et Alterlogement, sous-locations de logements meublés en diffus destinés respectivement aux jeunes et aux personnes victimes de violence conjugale.



un logement J'appart

Cette dynamique se poursuit autour de **plusieurs axes de travail** :

- ✓ la mobilisation de nouveaux logements sur la plaine du Forez et le Montbrisonnais, et notamment le projet de créer une nouvelle pension de famille,
- ✓ la spécialisation d'un accueil dédié aux jeunes de 18 à 30 ans, et la diversification de l'offre proposée aux jeunes, en lien avec la diversité de leurs modes d'habiter (chambre chez l'habitant, colocation, logement intermittent, ...),
- ✓ l'adaptation de l'offre de logements pour des personnes âgées,
- ✓ l'accès au logement pour les personnes aux droits incomplets.

Objectif : favoriser le mieux « habiter ensemble »

La notion d'habiter comprend certes une dimension physique (avoir un toit à soi et un certain niveau de confort matériel), mais également une dimension sociale et culturelle. **L'ASL porte l'ambition de n'en négliger aucune.**

• La dimension sociale

➤ Le locataire dans son logement :

Bien vivre dans son logement, c'est notamment le maîtriser techniquement et se l'approprier. L'ASL développe plusieurs actions en ce sens :

- l'accompagnement des locataires à l'installation dans leur logement, au-delà de la mobilisation des aides financières de droit commun,
- l'accompagnement des locataires pour rénover et embellir leurs logements (auto-rénovation accompagnée),
- la mise en œuvre d'ateliers collectifs, autour notamment de l'entretien du logement et de la maîtrise des énergies (projet 2018).

Focus sur l'auto-rénovation accompagnée : l'ASL a mené un premier chantier d'auto-rénovation accompagnée en novembre 2017, en partenariat avec l'association des Compagnons Bâisseurs en Rhône-Alpes (CBRA). Ce chantier de 4 jours a permis de rénover le séjour et la cuisine de notre locataire, qui a participé activement au chantier. Des bénévoles ont également été mobilisés. En parallèle le propriétaire a pris en charge des travaux de rénovation de la salle de bain.

L'accompagnement par les CBRA et une partie du coût des matériaux ont été pris en charge par le Fonds Mutualisé*; le coût pour la locataire a donc été très limité.



➤ Le locataire dans son immeuble :

Le voisinage immédiat est un terrain naturel pour la solidarité de proximité. Connaître ses voisins, c'est déjà mieux vivre ensemble. Mais cela se cultive et s'entretient.

L'ASL souhaite profiter de sa position de gestionnaire d'immeubles pour prendre l'initiative, et donner aux habitants des occasions de se rencontrer et « faire ensemble ».



Réunion collective des locataires sur le projet du 9 rue Vial

Focus sur le projet du « 9 rue Vial » :

L'ASL gère cet immeuble de 6 logements, occupés exclusivement par des personnes de plus de 60 ans. En partenariat avec AG2R-La Mondiale, l'ASL a monté un projet visant à l'embellissement des parties communes de façon participative, en lien avec un designer et une mosaïste. L'objectif est d'impliquer les locataires dans l'amélioration de leur cadre de vie et, par ce biais, de retrouver du lien et de la convivialité dans l'immeuble.

➤ Le locataire dans son quartier :

Le logement croise de nombreux autres enjeux (santé, mixité sociale, parentalité...) sur lesquels s'impliquent de nombreux acteurs, associatifs ou non, dans les quartiers. L'ASL souhaite participer à cette effervescence collective, au service de ses locataires et propriétaires.

• La dimension culturelle

Chacun a son propre mode d'habiter; le logement est ainsi un puissant révélateur des différentes pratiques culturelles. Aussi **l'ASL forme ses équipes à l'interculturalité** afin d'assumer au mieux son rôle de médiation, gérer efficacement les conflits de voisinage, et lutter à son niveau contre la tendance au repli sur soi.

Focus sur la pratique de l'accompagnement social à l'ASL : par sa double compétence de bailleur et d'intervenant social, l'ASL active l'ensemble des outils nécessaires à l'intégration par le logement.

Il s'agit d'abord de former les ménages à leur futur statut de locataire en les informant sur leurs droits et leurs obligations, et en leur apportant notre appui pour l'appropriation de leur logement.

Via la Gestion Locative Adaptée, l'ASL entretient une veille sociale adaptée aux besoins du locataire, permettant d'anticiper les difficultés tout en favorisant le bon entretien des logements. En complément, l'activation de mesures d'accompagnement spécifiques offre des leviers flexibles pour répondre à des problématiques ciblées.

La pratique de l'Intermédiation Locative donne toutes les chances aux ménages les plus précarisés de s'installer durablement dans leur logement.

De façon plus générale, **l'accompagnement vise à renforcer les capacités d'agir dans son logement, son immeuble, son quartier, en mobilisant au maximum les partenariats noués avec d'autres acteurs institutionnels ou associatifs.**

NOS FORCES VIVES

• Les salariés

L'équipe se compose de vingt salariés aux profils variés : gestionnaires, travailleurs sociaux, techniciens,... Cette variété des métiers permet de confronter les points de vue, parfois antinomiques, afin d'ajuster nos pratiques aux attentes des locataires et des propriétaires.

• Les bénévoles et associations membres

Le Conseil d'Administration de l'ASL compte une vingtaine de membres, répartis équitablement entre associations et personnes physiques.

La présence active d'associations dans les instances dirigeantes de l'ASL est un atout fort ; elle contribue à la pertinence des projets développés par l'association dans le contexte ligérien. Parallèlement, l'enrichissement du CA par l'apport de nouvelles forces vives est un enjeu permanent de l'association.

Outre la gouvernance de l'association, **l'ASL souhaite développer l'apport de bénévoles pour soutenir ses projets** : aide à la captation de logements, aide au bricolage, appui aux locataires etc. C'est un axe fort du projet associatif.

Soulignons également le lien étroit et historique entretenu entre l'ASL et Habitat et Humanisme Loire dans le cadre des deux pensions de famille, et l'apport des bénévoles d'HHL pour animer la vie collective des maisons.



• Les partenaires

L'intégration par le logement comprend de multiples facettes ; aussi l'ASL se place au sein d'un vaste réseau de partenaires locaux qui enrichissent sa réflexion, construisent des projets communs, financent ses actions.

L'ASL est par ailleurs fortement engagée dans le réseau national de la **FAPIL** (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion de l'Insertion par le Logement). Le réseau favorise les échanges d'expériences et l'essaimage des projets innovants.
