



ASL ASSOCIATION
SERVICE
LOGEMENT

Agence Immobilière à Vocation Sociale



RAPPORT D'ACTIVITE

2017



Association Service Logement,
2 rue Malescourt – CS 52922 - 42029 SAINT ETIENNE cedex 1
Tel : 04.77.47.11.74 / Fax: 04.77.47.40.40
www.asl42.com
contact@asl42.com

Qui sommes-nous ?

L'ASL est une association à but non lucratif créée en 1991, reconnue d'intérêt général depuis octobre 2011.

Elle est membre du réseau **FAPIL** (fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement).



Agence Immobilière à Vocation Sociale, l'ASL met son savoir-faire au profit des ménages les plus en difficulté.

Elle s'inscrit dans les actions du Plan Local d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Son action s'étend de la gestion immobilière classique à la gestion locative adaptée, adossée à des mesures d'accompagnement social. Elle favorise les solutions de logement alternatives (*résidences sociales, pensions de famille, sous-location...*) et participe à la création de solutions de logements adaptés, en lien avec l'UES NEMALOVE (maîtrise d'ouvrage d'insertion) dont elle est sociétaire.

L'ASL, c'est :

- ✓ un bureau composé de 9 administrateurs,
- ✓ un conseil d'administration composé de 22 membres, représentant 17 associations adhérentes et 11 membres de la société civile,
- ✓ 20 salariés aux profils et compétences variés.

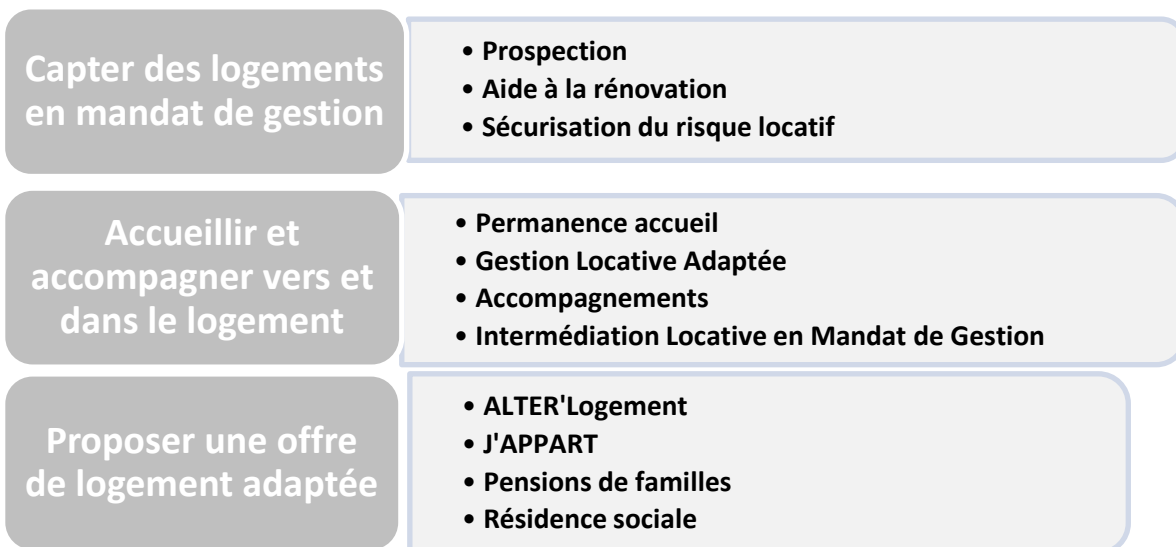
Nos agréments préfectoraux au titre de l'Ingénierie Sociale et Solidaire :

- ✓ Accueil, conseil, assistance à maîtrise d'ouvrage,
- ✓ Accompagnement social des personnes pour favoriser leur accès ou leur maintien dans le logement,
- ✓ Assistance des requérants dans les procédures de droit au logement opposable,
- ✓ Recherche de logements adaptés,
- ✓ Participation aux réunions des commissions d'attributions des HLM.

Ils nous soutiennent :



Notre mission : faciliter l'accès au logement autonome des personnes en situation de fragilité.



I. LA CAPTATION DE LOGEMENTS – LE LIEN AVEC LES PROPRIETAIRES

Le moteur de l'activité de l'ASL est de mobiliser une offre locative nouvelle afin d'étoffer son parc en mandat de gestion. Elle propose ainsi des logements à loyer modéré aux familles à ressources modestes qui en font la demande tout en proposant aux propriétaires privés des avantages fiscaux et une sécurisation du risque locatif intéressants.

Fin 2017, l'ASL gère **411 logements appartenant à 154 propriétaires** :

- ✓ 307 loués en bail « classique »,
- ✓ 20 en intermédiation locative (mandat de gestion)
- ✓ 51 en résidence sociale,
- ✓ 33 gérés en sous-location.

En 2017,

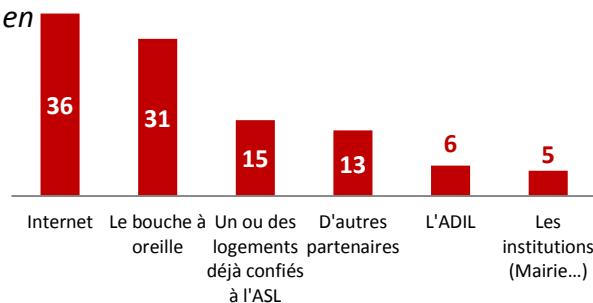
106 propriétaires ont été contactés pour mettre leurs biens en gestion dans notre agence,

... générant 58 visites de logements,

... **18 nouveaux logements en mandat de gestion**,

... dont 10 conventionnés avec l'ANAH.

Les nouveaux propriétaires solidaires ont contacté l'ASL via :



Les subventions et avantages fiscaux liés au conventionnement avec l'ANAH sont un outil indispensable à la mobilisation de nouveaux logements.

Le dispositif « **Louer abordable** » permet au propriétaire de louer un logement avec un loyer abordable en bénéficiant d'une déduction fiscale de 85% sur ses revenus locatifs et d'une prime de 1000€.

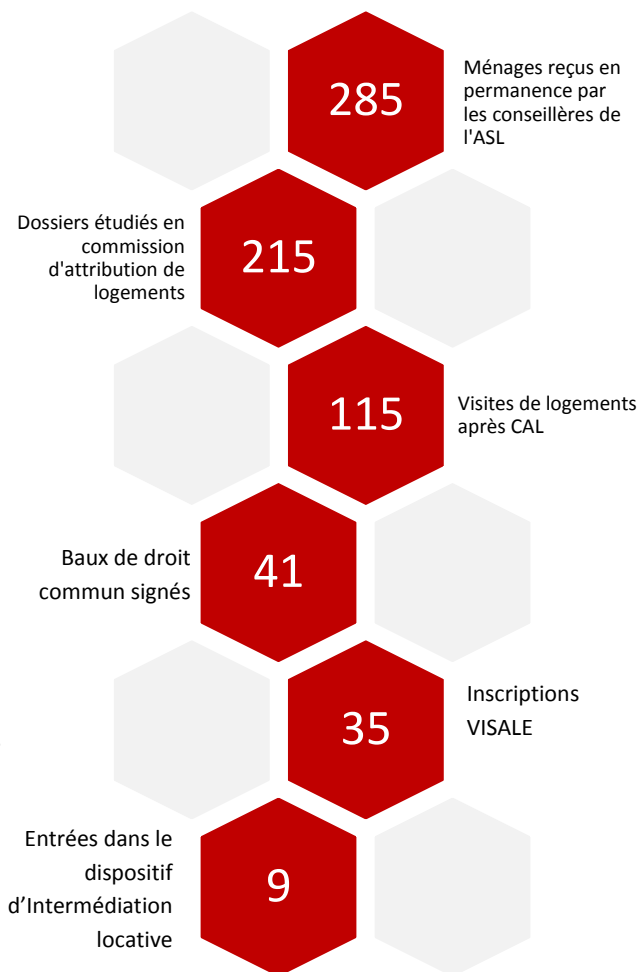
II. L'ACCUEIL DES MENAGES ET L'ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT

L'ASL dispose de permanences accueil inconditionnelles. Sur rendez-vous, les mardis et jeudis après-midi, elles permettent aux personnes d'exprimer leurs besoins et proposent un soutien adapté aux situations de chacun.

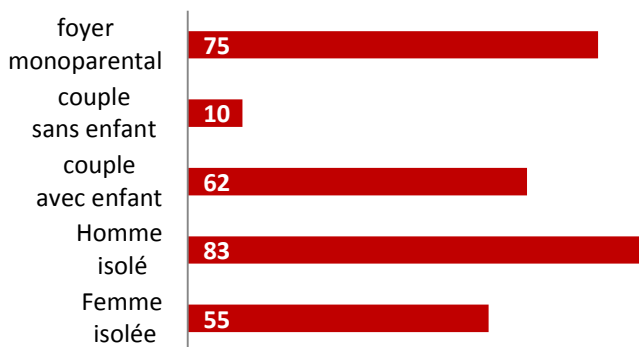
Ces permanences sont assurées par des travailleurs sociaux.

Elles sont largement identifiées par les ménages et les partenaires et bénéficient d'un bouche à oreille important depuis leur création. Elles visent non seulement l'accès au logement autonome mais, plus globalement, font le relais entre tous les acteurs participant à l'insertion par le logement. Les permanences accueil sont ainsi un trait d'union entre les ménages et le droit commun.

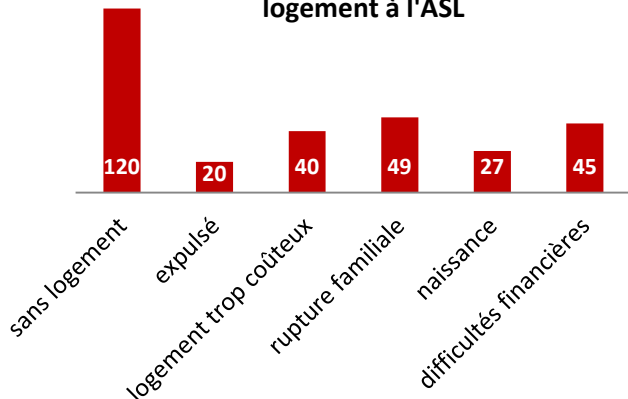
L'ASL maintient ses permanences accueil car elles offrent un service essentiel aux ménages les plus fragiles : **l'accès au droit en matière de logement.**



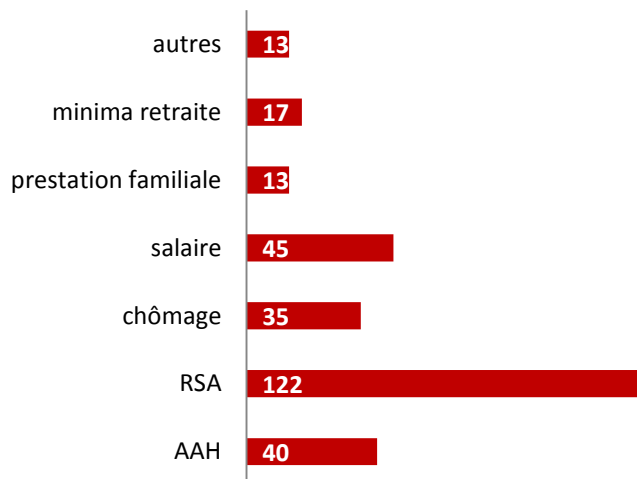
Typologie des ménages reçus



Les raisons principales de demandes de logement à l'ASL



Ressources principales des ménages reçus



L'accompagnement dans le logement :

En 2017,

- ✓ 362 personnes ont été locataires de l'ASL,
- ✓ 65 baux ont été signés, dont 16 en sous-location.

En tant qu'agence immobilière à vocation sociale l'ASL pratique une **Gestion Locative Adaptée** (GLA), qui vise à ce que le locataire occupe son logement en bénéficiant de l'ensemble de ses droits et en respectant toutes ses obligations.

Il s'agit d'un accompagnement modulable et flexible, qui permet de soutenir les locataires tout au long de leur parcours locatif. Il peut prendre différentes formes : accompagnement individuel ou collectif, visite à domicile (au moins une fois par an), entretien à l'agence, atelier thématique ou de médiation, visite technique.

La GLA s'adapte ainsi aux besoins des ménages, et assure un rôle de médiation entre les locataires et les propriétaires.

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

Si besoin le budget du ménage est alors réétudié et des plans d'apurements peuvent être mis en place pour ne pas fragiliser le maintien dans le logement.

La GLA c'est :

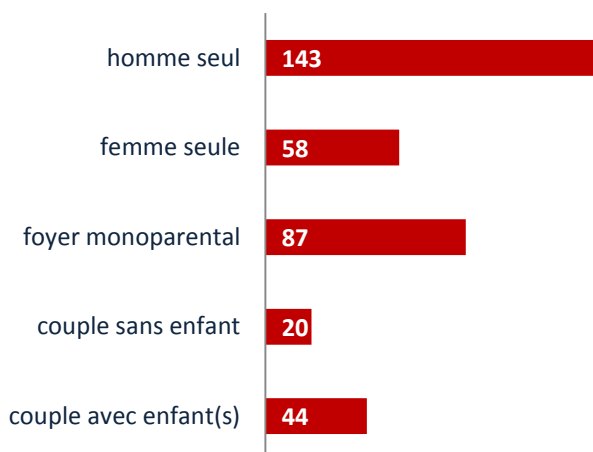
- 429 interventions techniques
- 163 visites annuelles
- 41 FLU accès
- 40 visites d'entrées
- 40 dossiers VISALE
- 21 FLU maintiens
- 26 plans d'apurements
- 8 médiations
- 2 expulsions



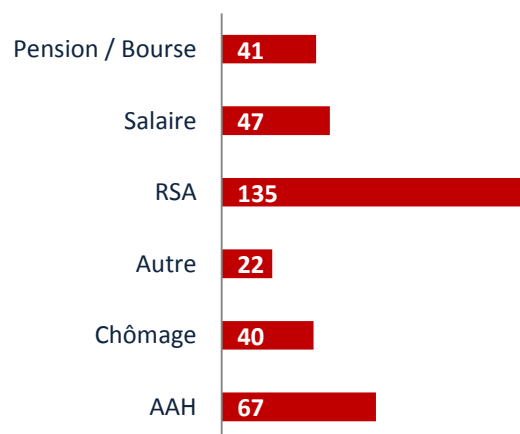
La GLA sécurise le propriétaire tout en favorisant le maintien dans le logement des locataires.

Grâce à la GLA, en 2017, le taux d'impayés à l'ASL est inférieur à 1%, alors qu'il est estimé à 2% en moyenne nationale

Situation familiale des ménages logés



Type de revenu des ménages à leur entrée dans le logement



III. DES PROPOSITIONS D'OFFRES DE LOGEMENTS ADAPTEES

Les pensions de famille

L'ASL dispose de deux pensions de famille : la première a ouvert en 2010 à St Etienne, rue Malescourt. La seconde a ouvert en 2012 à St Chamond, rue Pétin GAUDET.

Ces deux pensions de famille sont animées par 4 hôtes de maison, diplômées en travail social.

Leur mission est d'assurer un accueil convivial, de veiller au bien être de chacun et d'organiser la vie collective des maisons, avec le soutien des bénévoles d'Habitat et Humanisme Loire.

La Foncière d'Habitat et Humanisme est propriétaire des deux pensions de famille.

L'ASL en assure la gestion locative et sociale.

19 personnes ont quitté les pensions de famille en 2017. 47% d'entre elles ont ensuite intégré un logement dans le droit commun.

Les pensions de famille en chiffres :

- ✓ **45 logements** (1 T2, 8 T1 Bis et 36 T1)
- ✓ 63 personnes logées en 2017 (dont 7 enfants)
- ✓ 18 femmes
- ✓ 45 hommes
- ✓ 52 personnes isolées
- ✓ 4 foyers monoparentaux
- ✓ Un âge moyen de 41 ans

Le logement en pensions de famille est sans limitation de durée. Cependant, la majorité des personnes profite de cette étape pour se poser et rebondir dans leur vie.

La résidence Raspail

La résidence Raspail propose des logements meublés de type 1 pour une durée de 2 ans maximum.

Ces 2 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.

Le dispositif J'APPART : sous-location à destination des jeunes

Les jeunes de 18 à 25 ans peuvent intégrer un logement meublé, de type 1, en sous-location. Ce logement est conditionné à l'adhésion du jeune à un accompagnement social lié au logement (assuré par l'ASL) et un suivi lié à leur recherche d'emploi (assuré par la Mission Locale de St-Etienne).

L'objectif de J'APPART est **d'accompagner le jeune dans sa prise d'autonomie**. L'entretien du logement, la gestion du budget, l'apprentissage des démarches administratives sont autant d'éléments travaillés avec lui durant le temps de son contrat d'occupation temporaire. Il est ensuite accompagné pour sortir du dispositif vers un logement autonome.

J'APPART en 2017 :

- ✓ **10 logements meublés**
- ✓ 1^{er} bail signé en février 2017
- ✓ 12 mois d'occupation maximum
- ✓ 11 jeunes (7 hommes et 4 femmes)
- ✓ Age moyen : 23 ans
- ✓ 55% d'entre eux étaient salariés
- ✓ 87 mois/ mesures
- ✓ Une durée moyenne d'accompagnement de 7.5mois

Un 1^{er} bilan des sorties du dispositif sera dressé en 2018

Le dispositif ALTER'LOGEMENT : sous-location à destination des personnes victimes de violence conjugale

Les personnes ayant subi des violences peuvent intégrer un logement meublé, de type 3, en sous-location. Ces logements peuvent accueillir jusqu'à 6 personnes.

Ils se trouvent dans le parc diffus de l'ASL et bénéficient d'un environnement sécurisant pour le ménage.

Alter'Logement permet de reprendre pied dans sa vie en étant accompagné sur le volet administratif par une conseillère de l'ASL, et par l'association SOS Violences Conjugales pour toutes les démarches liées aux violences et à la parentalité.

Alter'Logement permet ainsi aux personnes ayant subi des violences conjugales de **retrouver rapidement confiance en elles pour aller vers le logement autonome.**

Les actions en faveur des personnes âgées

Le partenariat que l'ASL entretient avec AG2R La Mondiale depuis 2015 a permis à notre agence de développer **un nouveau panel d'outils afin de soutenir les ménages vieillissants dans leur parcours locatif.**

Les accompagnements mis en place dans le cadre de ce partenariat peuvent concerner l'ensemble des difficultés de maintien dans les logements des personnes vieillissantes : impayé de loyer, problématique d'entretien, aménagement du logement etc.

14 ménages ont bénéficié de ces accompagnements, souvent longs, qui vont bien au-delà du suivi social pratiqué avec l'ensemble de nos locataires.

Des interventions techniques peuvent également être financées afin d'éviter les accidents domestiques.

12 ménages ont été concernés par ces interventions en 2017 pour un montant total de 7 493€.

Enfin l'année 2017 a permis à nos équipes d'amorcer **un projet global, à l'échelle d'un immeuble occupé exclusivement par des ménages de plus de 50ans.**

Ce projet nous donne de nouvelles perspectives et permet à l'ensemble de l'équipe salariée de l'ASL de faire valoir ses compétences en faveur d'un objectif commun, celui du « **mieux habiter ensemble** ».

ALTER'LOGEMENT en 2017 :

- ✓ **6 logements meublés**
- ✓ 12 mois d'occupation maximum
- ✓ 7 foyers monoparentaux accompagnés
- ✓ 29% d'entre eux étaient salariés
- ✓ 71% étaient au RSA
- ✓ 47 mois/ mesures
- ✓ Une durée moyenne d'accompagnement de 6.5 mois

Les principales interventions techniques réalisées

- aménager la salle de bain,
- dégager les espaces de circulation (couloirs, paliers...),
- fixer les câbles au mur ou dans des range-fils,
- retirer les tapis ou les fixer solidement avec de l'adhésif double face,
- mettre des nez de marche dans les escaliers,
- mettre des mains courantes dans les couloirs, les sanitaires et des rampes dans les escaliers,
- renforcer l'éclairage, augmenter la puissance des ampoules et ajouter des lampes stables.



IV. LA SECURISATION DU RISQUE LOCATIF

Un suivi locatif régulier pour être réactif et anticiper les difficultés.

La Gestion Locative Adaptée permet un suivi régulier des situations d'impayés grâce à des commissions mensuelles. Les visites à domicile organisées dès l'entrée dans les logements permettent de vérifier le bon entretien du logement tout en favorisant le lien social avec nos locataires.

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

Le suivi social assuré par l'ASL permet d'**anticiper les difficultés des locataires** et de trouver des solutions avant le creusement de la dette.

Le fonds de dotation « Un toit pour tous »

L'ASL propose aux propriétaires lui ayant confié la gestion de leur logement d'effectuer un don auprès du fonds de dotation « Un Toit pour Tous » ; ce fonds prend en **charge les impayés de loyers et les dégradations, ainsi que les frais de contentieux.**

L'usage du fonds d'avril 2016 à fin 2017 :

Dégradations :
9 dossiers traités
15 048€ accordés par le fonds
1 672€/logement en moyenne

Impayés de loyers :
50 dossiers traités
22 794€ versés par le fonds
456€/logement en moyenne

Le taux de remboursement du fonds par les locataires (recouvrement des impayés) atteint environ **40%**.

Le fonds mutualisé pour la remise en état des logements

Créé par l'ASL en 2012, ce fonds prend en charge les travaux d'ordre locatif entre deux locataires. Le logement sera ainsi en parfait état pour être reloué rapidement.

L'usage du fonds en quelques chiffres :

	Nombre d'états des lieux de sortie réalisés	Sorties ayant nécessité la participation du fonds mutualisé	Montant total accordé par le fonds	Montant moyen accordé par logement
2015	61	49 80 %	93 842 €	1 915 €
2016	53	35 66 %	66 224 €	1 892 €
2017	40	24 60 %	37 100 €	1 546 €

INNOVATION 2017 : l'Auto Rénovation Accompagnée

Dès la création du fonds, il était prévu qu'il puisse intervenir chez un locataire en place pour l'aider à rénover son logement. **Cette possibilité a été mise en œuvre pour la 1^{ère} fois en novembre 2017.**

Ce chantier expérimental d'auto-rénovation accompagnée (ARA) a été organisé avec l'appui de **l'association des Compagnons Bâisseurs en Rhône-Alpes.**

L'ARA mise sur **la capacité d'agir de chacun** : il s'agit d'accompagner le locataire dans l'embellissement et l'aménagement de son logement, lui apprendre des gestes élémentaires, lever ses blocages face aux travaux à réaliser, l'inscrire dans une dynamique de coopération.

Le comité de pilotage du fonds mutualisé a décidé de la **prise en charge par le fonds** de :

- ✓ **100% du coût de l'animation (1160€),**
- ✓ **50% du coût des matériaux (130€),** les 50% restant étant assumés par la locataire.