



**ASL** ASSOCIATION  
SERVICE  
LOGEMENT

ANS **25**  
ANNIVERSAIRE  
1991 - 2016

Agence Immobilière à Vocation Sociale



# RAPPORT D'ACTIVITE

# 2016

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](http://www.asl42.com)  
[contact@asl42.com](mailto:contact@asl42.com)

# Le rapport moral du Président



*L'objet naturel de toute intervention en matière sociale est d'aider les personnes en fragilité. C'est aussi de motiver les associations en charge d'en prendre soin et non de les détruire ni de les absorber.*

Le 23 Juin 2016 L'Association Service Logement fêtait ses 25 ans : ce fut l'occasion d'en retracer la vie dans l'histoire du difficile parcours du droit au logement pour tous. Je remercie tous ceux qui ont participé à cette réussite, en ont facilité le déroulement et spécifiquement M. Paul Bouchet, ainsi que les nombreux témoins...

Le chemin parcouru par notre association, le sens donné à nos projets et nos actions, les synergies en cours reflètent les mutations nécessaires dans l'exercice de nos missions:

Afin de répondre à la complexité et à la grande diversité des fragilités des personnes démunies pour lesquelles nous œuvrons, il est parfois nécessaire d'être adossé à d'autres compétences. Chacune par sa spécificité est indispensable et notre efficacité en dépend.

Les analyses de la permanence accueil, maintenue malgré l'insuffisance de financement et soutenue par l'ensemble des membres du conseil d'administration de l'ASL, l'observatoire du Réseau des Acteurs pour la Promotion de l'Hébergement et du Logement, le rapport de la fondation Abbe Pierre, suffisent à corroborer nos présomptions.

Aussi le conseil d'administration et moi-même avons la volonté de construire un réseau associatif cohérent (facilitateur), sans enjeux de pouvoir pour nous mettre au service du bien commun.

Nous sommes ouverts à toute proposition permettant de mailler et d'améliorer les prestations auprès de toute personne en difficulté pour se loger.

Je remercie les services de l'Etat, du conseil départemental et des collectivités locales, la caisse d'allocations familiales, la fondation Abbé Pierre, le crédit mutuel, AG2R la Mondiale,... et les propriétaires pour la confiance et leur soutien.

Une mention spéciale aux salariés qui, par leur compétence et leurs savoirs- être, donnent des réponses appropriées et pertinentes, ainsi qu'aux membres du Conseil d'administration pour leur généreuse vigilance.



# L'Association Service Logement

Créée en 1991, l'ASL est une association à but non lucratif.

Elle est reconnue d'intérêt général depuis octobre 2011

Représentants les  
17 associations  
adhérentes et les  
10 membres de la  
société civile

Un Conseil  
d'Administration  
composé de 20  
membres

8 administrateurs  
composent le  
Bureau

Des compétences  
humaines et  
complémentaires, à  
la fois juridiques,  
sociales et  
immobilières

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

En mobilisant des logements dans le parc privé elle permet aux ménages en situation de mal logement de construire un projet d'insertion durable tout en participant à la mise en œuvre du Droit au Logement.

Son action est un assemblage de compétences qui s'étend de la gestion immobilière classique à la gestion locative adaptée, adossée à des mesures d'accompagnement social. Elle favorise également les solutions de logement alternatives (résidences sociales, pensions de famille, sous-location...)

Elle participe à la création de solutions de logements adaptés, dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage et d'insertion avec l'UES NEMA LOVE dont elle est sociétaire.

Enfin, elle reçoit les ménages en recherche de logement dans ses permanences accueil, où chacun peut trouver, une écoute et des conseils et un accompagnement à l'accès au logement social

L'ASL bénéficie  
du soutien de l'Etat,  
de la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire,  
du Conseil Départemental,  
de Saint Etienne Métropole,  
de la Ville de Saint Etienne, de la fondation  
Abbé Pierre et d'AG2R

L'ASL s'inscrit dans les actions du PLALHPD

(Plan Local d'Action pour le Logement et  
l'Hébergement des Personnes Démunies)

Elle est membre du SIAO et siège au DALO



## Notre activité :

### Les actions pour faciliter l'accès et assurer le maintien dans le logement :

- ✓ Permanence Accueil
- ✓ Intermédiation Locative
- ✓ Gestion Locative Adaptée
  - ✓ Pôle habitat
- ✓ Accompagnement social « simple » ou « renforcé »
- ✓ Intervention à domicile de nos techniciens
- ✓ Partenariat privilégié (AG2R) pour les ménages vieillissants
- ✓ ...

153 propriétaires privés ont mis leurs logements en gestion à l'ASL

399 lots à usage d'habitation

346 Locations

85% du parc immobilier se situe sur la commune de St Etienne

14 Logements loués à des associations

2 lgts temporaires pour les jeunes

51 Logements en résidences sociales

20 Logements en intermédiation locative mandat de gestion

L'ASL bénéficie des agréments préfectoraux au titre de l'Ingénierie Sociale Financière et Technique, pour les activités :

- ✓ D'accueil, de conseil, d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- ✓ D'accompagnement social des personnes pour favoriser leur accès ou leur maintien dans le logement,
- ✓ D'assistance des requérants dans les procédures de droit au logement opposable,
- ✓ De recherche de logements adaptés,
- ✓ De participation aux réunions des commissions d'attributions des HLM

Le pôle Habitat a mobilisé 22 nouveaux logements en 2016 pour :

112 propriétaires contactés

50 visites de logements réalisées



**Le public logé :** Ces statistiques générales, sur l'ensemble des locataires du parc immobilier de l'ASL, se retrouvent dans tous les types de logement, qu'il s'agisse du mandat de gestion, des pensions de famille ou de la résidence Raspail

**Situation familiale**

39% sont des hommes seuls

25% sont des foyers monoparentaux

16% sont des femmes seules

5% sont des couples sans enfants

3% sont en collocation

**Situation financière**

39% sont au RSA

18% perçoivent l'AAH

13% perçoivent un salaire

11% perçoivent une pension ou une bourse

10% sont au chômage

6% perçoivent d'autres ressources

45% étaient sans logement

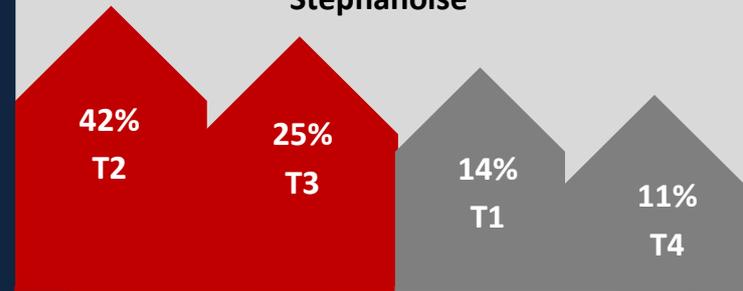
39% étaient locataires du parc privé

Sur les 285 ménages reçus en permanence accueil en 2016, seul 15% étaient inscrits en CLT.

**Cependant, suivant les critères du PLALHPD, plus de 80% des ménages reçus en relevaient.**

**Les logements recherchés :**

Les 11 Commissions d'Attribution annuelles ont permis de confirmer une tendance depuis 2ans : la nette augmentation des demandes de T2 sur l'agglomération Stéphanoise



**Les visites effectuées :**

117 visites de logements effectuées après CAL

*Commission d'Attribution Logement*



## Nos projets :

Garantir le droit au logement nécessite aujourd'hui de se montrer inventif et innovant.

Les besoins se multiplient, les problématiques se complexifient et la demande ne cesse de croître.

Face à ce constat et notamment grâce aux partenariats qu'entretient l'ASL avec la Mission Locale de St Etienne et SOS Violences Conjugales 42, deux projets sont nés fin 2016 :

**J'APPART** : Pour les jeunes de 18 à 25ans, connus de la Mission Locale de St Etienne et proche de l'emploi.



**ALTER'LOGEMENT** : Pour les personnes victimes de violences conjugales ayant besoin d'un logement temporaire pour des raisons administratives



**Intervention de  
Monsieur Paul BOUCHET  
au 25 ans de l'ASL,  
le 23/06/2016**

GARANTIR UN DROIT  
AU LOGEMENT EST  
UN DEVOIR FONDAMENTAL  
POUR LA NATION.



Le contexte actuel nous amène à consolider les permanences accueil de l'ASL, véritables observatoires des situations de mal logement et porte d'entrée de notre Agence Immobilière à vocation Sociale.

285  
ménages  
reçus en  
2016

2017 devra conduire nos équipes à se repositionner sur cet outil qui permet l'observation des attentes

# L'ASL au cœur d'un réseau d'acteurs pour l'insertion par le logement



**rahl42**

Réseau des Acteurs  
de l'Hébergement et du Logement



**un toit pour tous**

Fonds de dotation solidaire et citoyen



**NEMA  
LOVE**

L'HABITAT SINGULIER  
S.A.R.L. Union d'Economie Sociale



**ASL**

ASSOCIATION  
SERVICE  
LOGEMENT

Agence Immobilière à Vocation Sociale



**Le Pôle Gestion**

Gestion de patrimoine  
de tiers

Gestion Locative  
Adaptée

**Le Pôle Habitat**

Mobilisation de  
logements

Assistance Maitrise  
d'Ouvrage

**Le Pôle Social**

Accompagner les  
Personnes dans  
le logement

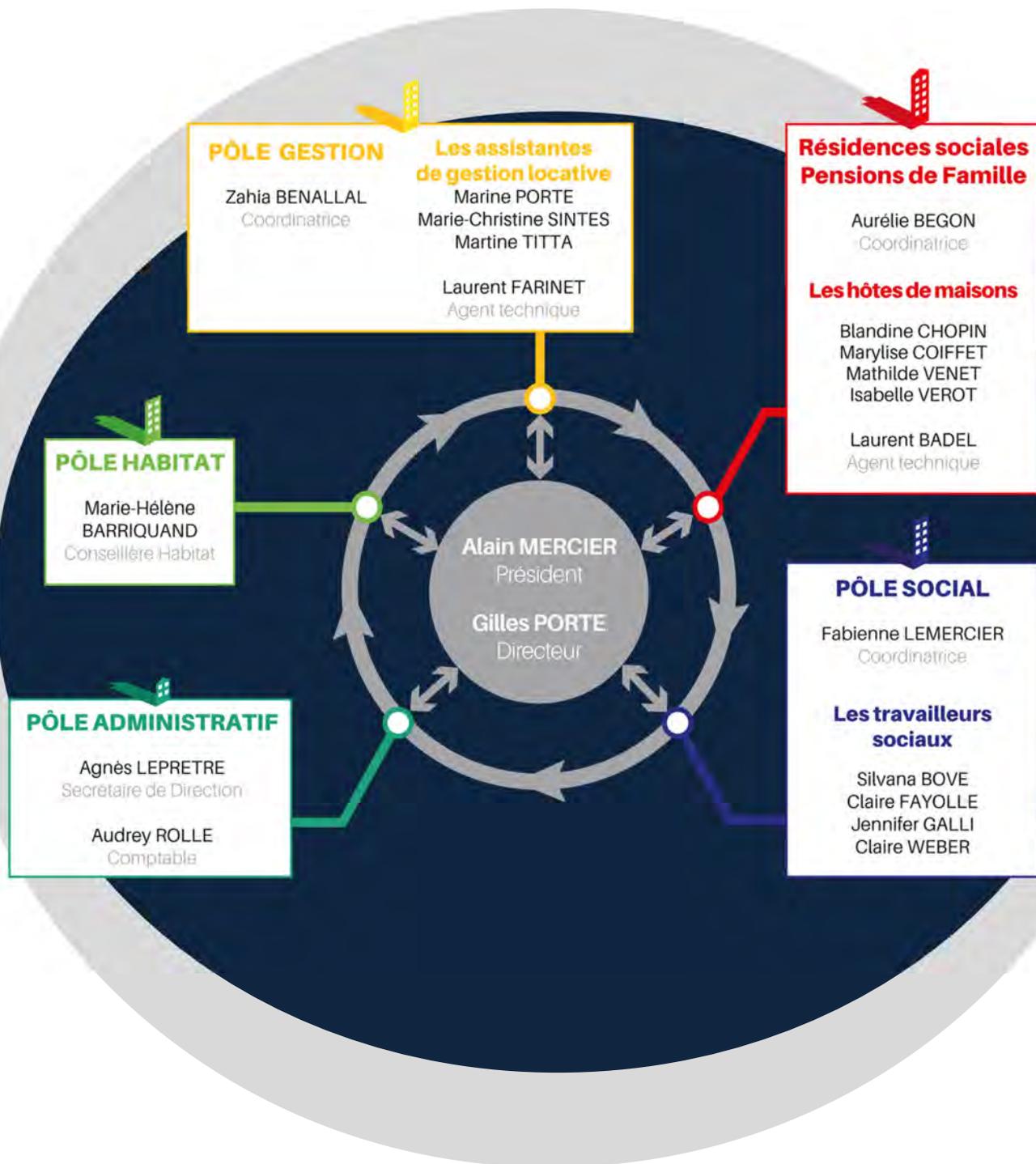
Gestion sociale de proximité  
et accompagnement  
Social

**Logements Alternatifs**

Pension de Famille  
Résidence Sociale  
J'Appart  
Alter' Logement  
Intermédiation locative  
en mandat de gestion



COMITÉ D'ANIMATION POUR TOUS  
SUR LE PARC DE MONTAUD





**ASL** ASSOCIATION  
SERVICE  
LOGEMENT

ANS **25**  
ANNIVERSAIRE  
— 1991 - 2016 —

Agence Immobilière à Vocation Sociale



# Les annexes

**Annexe 1 : La Gestion Locative Adaptée**

**Annexe 2 : La permanence accueil**

**Annexe 3 : L'intermédiation Locative**

**Annexe 4 : L'accompagnement social**

**Annexe 5 : Le Pôle Habitat**

**Annexe 6 : Nos partenaires**

**Annexe 7 : Le logement alternatif**

# La Gestion Locative Adaptée (G.L.A) -Annexe1-



## Financement du Conseil Départemental

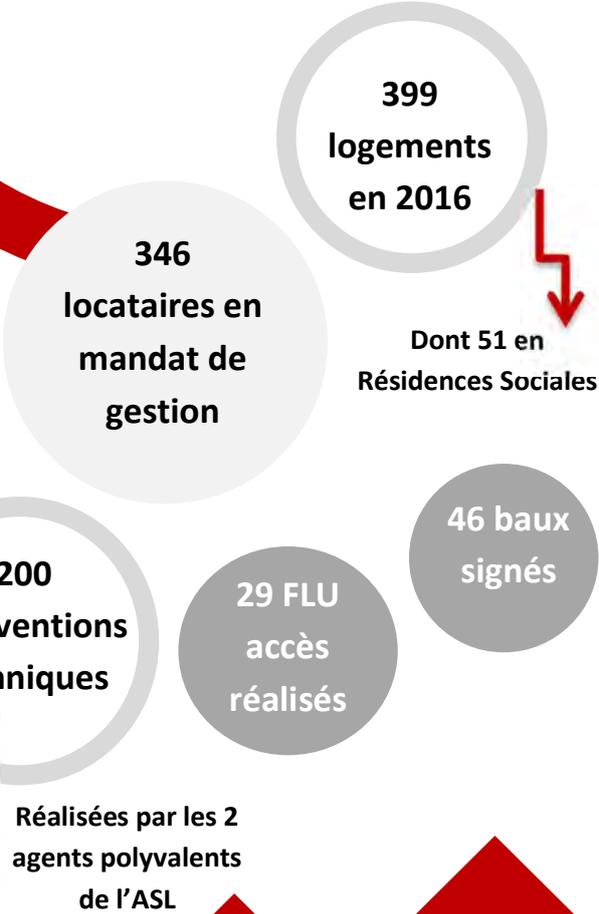
La Gestion Locative Adaptée (GLA) revient à une activité de gestion de proximité « rapprochée et attentive ».

Elle est adaptée aux publics les plus précaires grâce au suivi individualisé qu'elle induit mais ne nécessite pas l'adhésion du ménage.

Elle peut conduire à une médiation avec l'environnement et poursuit un objectif de prévention des difficultés de l'occupant.

Dans le cadre de la sécurisation de la relation Bailleur / Locataire, l'ASL innove avec :

- ✓ Un fonds mutualisé pour l'entretien des logements
- ✓ Un fonds de sécurisation avec Un Toit Pour Tous, pour les impayés de loyer et la dégradation



4 prés-états des lieux de sortie

42 visites d'entrées

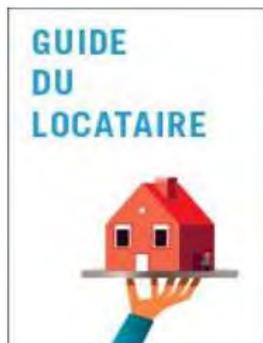
273 visites à domicile

3 outils mis à disposition par notre Fédération, la FAPIL pour contribuer à la Gestion Locative Adaptée :

« Je fais des économies d'énergie et je protège l'environnement »

Le guide du Locataire

Entretien et réparer son logement



# La GLA et les publics logés

**Loire**  
LE DÉPARTEMENT

En 2016, l'ASL loge 346 locataires en bail de droit commun. Ces locataires bénéficient tous de la gestion locative adaptée dès l'entrée dans le logement

## Situation familiale

32% sont des hommes seuls

29% sont des foyers monoparentaux

15% sont des femmes seules

14% sont des couples avec enfants contre 6% sans enfant

4% sont en collocation ou dans une autre situation

43% étaient hébergés

42% étaient locataires du parc privé

9% vivaient dans un habitat précaire ou provisoire

5% des Locataires de l'ASL étaient occupants de logements HLM avant d'intégrer notre parc immobilier et 1% était propriétaire.

## Situation financière

42% sont au RSA

15% perçoivent un salaire

12% perçoivent l'AAH

11% perçoivent une pension ou une bourse

10% sont au chômage

10% perçoivent d'autres ressources

Sur les 285 ménages reçus en permanence accueil en 2016, seul 15% étaient inscrits en CLT (Commission Logement Territorialisée).

Ce chiffre interroge sur les ménages en non-recours. Dans ce contexte, les permanences accueil de l'ASL permettent également un observatoire de la demande et des besoins.



La multiplicité des parcours de vie et l'augmentation des ménages en précarité nous conduit parfois à reloger des familles en dehors des principaux critères imposés par le PLALHPD (*Plan Local D'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées*). Cela explique les 5% des locataires issus du parc HLM ou le 1% propriétaires lors de leur demande de logement à l'ASL.

# La Gestion Locative Adaptée (G.L.A) **Loire** LE DÉPARTEMENT

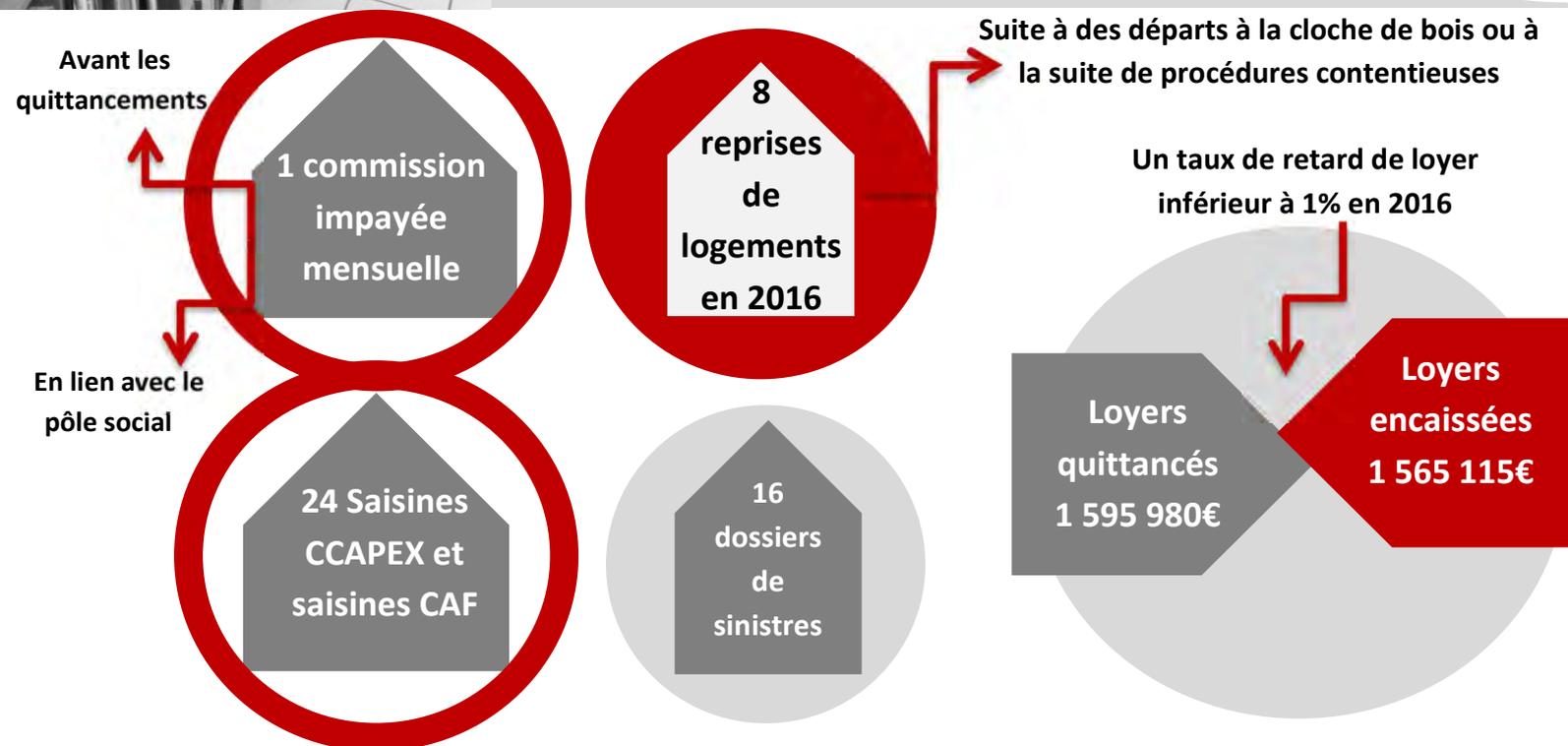


En lien avec le pôle habitat, le pôle social, les propriétaires et les locataires, le Pôle Gestion est au cœur de l'AIVS.

Alliant savoir-faire associatif et compétences immobilières, il assure l'équilibre entre l'agence immobilière et la vocation sociale de l'ASL.

De la rédaction du contrat de bail au départ du locataire, les membres du pôle gestion travaillent en partenariat avec le pôle social pour faciliter l'accès et garantir le maintien dans le logement.

Réactivité, flexibilité et disponibilité contribuent à pallier l'augmentation de la précarité des ménages relogés.



Par des actions de proximité et la mise en œuvre d'une gestion locative adaptée, le pôle gestion de l'ASL sécurise à la fois les locataires les plus précaires et l'ensemble des propriétaires privés ayant placé leurs biens en gestion dans notre agence.

Cette gestion se traduit par un soutien de proximité auprès de tous les locataires de l'ASL.

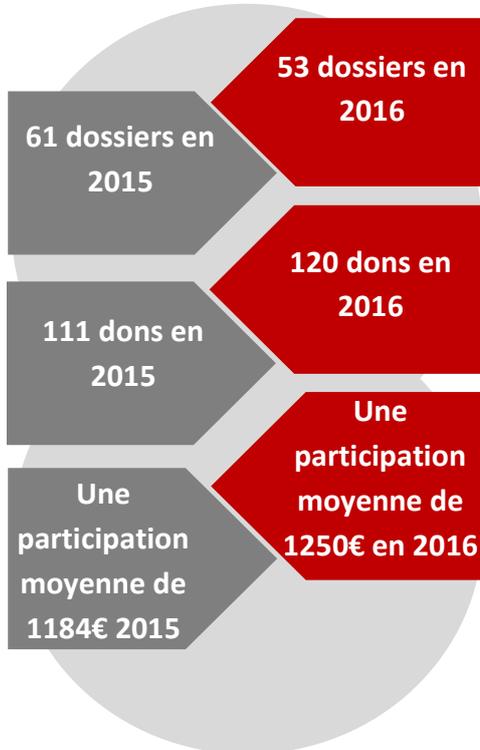
Elle favorise le maintien dans les logements et prévient des risques locatifs les plus courants.

# Le fonds mutualisé pour les travaux d'ordre locatif

Loire  
LE DÉPARTEMENT



L'ASL est  
reconnue  
d'intérêt  
général



## Le fonds mutualisé

L'objectif du fonds mutualisé est de prendre à sa charge les travaux d'ordre locatif à chaque changement de locataire. Il s'agit de loger les ménages dans les meilleures conditions tout en valorisant le patrimoine immobilier des propriétaires.

Créé et mis en place en septembre 2012, le fonds mutualisé de l'ASL permet aussi aux donateurs de bénéficier d'une **déduction fiscale sur l'impôt sur le revenu de 66%**.

Les propriétaires participent à hauteur de 5% des loyers encaissés l'année précédente.

Il sécurise le rapport locatif des propriétaires qui contribuent, par un acte citoyen, à mettre à disposition des mal-logés des logements de qualité, adaptés à leurs besoins.

Dons des propriétaires	52 459€ en 2015 44 667€ en 2016
------------------------	------------------------------------

Dons divers (y compris fournisseurs)	600€ en 2015 115€ en 2016
--------------------------------------	------------------------------

Subvention CAF	7 500€ en 2015 7 500€ en 2016
----------------	----------------------------------

Subvention Fondation Abbé Pierre	15 000€ en 2015 15 000€ en 2016
----------------------------------	------------------------------------

Plans d'apurements locataires	3 907€ en 2015 2 550€ en 2016
-------------------------------	----------------------------------

Engagements décidés en COPIL	93 842€ en 2015 66 335€ en 2016
------------------------------	------------------------------------

L'ACI du Parc de Montaud a réalisé pour 56 517€ de travaux en 2016



# La permanence accueil -Annexe 2-



Lorsque la demande est recevable, elle fait l'objet d'une étude en CAL (Commission d'Attribution des Logements).

**11 CAL par an à l'ASL – 231 dossiers étudiés**

Si le relogement n'est pas envisageable dans le parc immobilier de l'ASL, des orientations peuvent être préconisées vers d'autres bailleurs sociaux ou associatifs mais également vers les assistantes sociales de secteur, le SIAO, les CHRS...

Sur l'ensemble des relogements  
2016 :

**9 dans  
des T1**

**12 dans  
des T2**

**19 dans  
des T3**

**5 dans  
des T4**

Les intégrations de logements dans le parc immobilier de l'ASL nécessitent l'inscription préalable au Système National d'Enregistrement (SNE) et la validation par la DDCCS du dossier.

Cette validation est indispensable dans notre agence.

Elle peut se faire par dérogation en fonction de la vacance des logements

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les futurs locataires de l'ASL peuvent bénéficier du dispositif de cautionnement VISALE. Les démarches sont réalisées en ligne, par les conseillères de l'ASL.

Suite aux CAL, les Conseillères en économie sociale et familiale de l'ASL ont procédé, en 2016, à 30 inscriptions en Commission Logement Territorialisée

18% des dossiers présentés en CAL ont été orientés par des partenaires en 2016

**1 dans un  
T5**

**46  
baux  
signés**

**79% dans  
l'agglomération  
Stéphanoise**

Dont 10 signés dans le cadre de l'intermédiation locative en Mandat de Gestion

Pour les membres de l'ASL, l'insertion par le logement se fait que si le logement est véritablement choisi. Cette posture assumée par l'ASL est facilitée par le marché immobilier « détendu » du parc immobilier Stéphanois

**117 visites de  
logements  
effectuées après  
CAL**

# La permanence accueil (suite)



**En 2016, 285 ménages ont été reçus dans les permanences accueils de l'ASL**

Les mardis et jeudis après-midi, de 13h30 à 16h30, sur rendez-vous.  
Pour conseiller, orienter, accompagner et soutenir dans les démarches  
d'accès au logement.

25  
couples  
sans  
enfant

Les permanences de l'ASL s'adressent à des personnes en situation de mal logement et en rupture d'accompagnement.

Elles permettent aux ménages de se réapproprier leur projet de vie quel que soit le logement ciblé.

Elles peuvent également concerner des personnes déjà locataires, du parc privé ou public, qui souhaitent un autre type de logement que celui qu'elles occupent.

42% des  
demandeurs  
étaient hébergés  
par un tiers ou la  
famille

50  
couples  
avec  
enfants

61  
foyers  
mono-  
parentaux

64  
femmes  
seules

85  
hommes  
seuls

## Ressources des ménages

### reçus :

42% RSA  
19% Salaires  
18% AAH  
15% Chômage  
6% retraite

## Motifs des demandes :

55% sans logement  
26% logement  
inadapté  
14% Logements trop  
chers  
5% expulsion



Les permanences accueil permettent de définir le projet logement du ménage.

Un diagnostic social est réalisé, en lien avec les travailleurs sociaux référents, s'il y en a.

C'est également un temps permettant de mesurer l'adhésion du ménage à son projet « habitat » tout en vérifiant l'accès aux droits, l'urgence, la situation administrative, le type de logement souhaité et l'adéquation avec les ressources.

Les principales  
recherches de  
logements en 2016

44%  
T2

26%  
T3

16%  
T1

14%  
T4-T5-T6...

Depuis 2ans, nous constatons une nette  
augmentation des demandes de T2.

Cette augmentation est confirmée par  
l'ensemble des bailleurs participant aux  
CLT de St Etienne

# L'intermédiation Locative en Mandat de gestion -Annexe 3-

Le programme d'intermédiation locative, initié par l'Etat et financé dans le cadre du plan de relance à partir de 2009, a pour objet de développer une offre nouvelle de logements à partir du parc privé pour des ménages déjà inscrits dans un parcours d'insertion et pour lesquels il convient de proposer une alternative à l'hébergement en structure collective ou à l'hôtel.



44%  
hommes  
seuls

38% foyer  
monoparental

15%  
femmes  
seules et 3%  
en couple

28 ménages  
concernés par  
cet  
accompagnement  
dont 10  
nouvelles  
entrées en 2016

42%  
bénéficiaires  
du RSA

67%  
sans emploi



Une durée  
moyenne  
d'accompagnement  
de 13mois

La durée initiale de l'accompagnement est fixée à 12mois.  
Lorsqu'une prolongation de mesure est nécessaire pour le projet du ménage, la conseillère ESF en charge de l'Intermédiation Locative en Mandat de gestion, fait une demande de prolongation auprès des services de la DDCS.

64% des  
orientations ILO  
Mandat de  
Gestion viennent  
de l'extérieur

L'ASL est  
financée pour 20  
mesures en ILO  
Mandat de  
Gestion

39% des  
ménages relogés  
dans ce dispositif  
étaient sans  
logement

En 2016,  
39% des orientations provenaient  
d'associations adhérentes ou non  
25% du SIAO  
17% de demandes spontanées  
à la permanence accueil de l'ASL

21% étaient dans du logement  
provisoire ou précaire  
7% étaient en procédure d'expulsion

Chaque entrée en ILO Mandat de Gestion de l'ASL, doit être validée par la DDCS de la Loire

# L'intermédiation Locative en Mandat de gestion (suite)

Le dispositif intermédiation locative tend à rechercher des solutions d'accueil dans le parc locatif privé. Il rend cette offre accessible aux ménages les plus démunis tout en offrant les garanties nécessaires aux propriétaires.



En 2016,  
pour faciliter l'accès ou  
permettre le maintien  
dans le logement :

- 10 demandes de FLU (Fonds Logement Unique) « Accès »
- 20 demandes d'aides financières au CCAS (Centre Communaux d'Actions Sociales)
- 6 FLU « maintien »

L'intermédiation locative en mandat de gestion nécessite :

- la prise en gestion et la gestion des logements
- L'accompagnement social des ménages à l'entrée dans le logement puis pendant les premiers mois d'occupation des logements
- La préparation de la sortie des ménages du dispositif, vers un accompagnement social de droit commun, pérenne

C'est un accompagnement global, dès l'entrée dans le logement

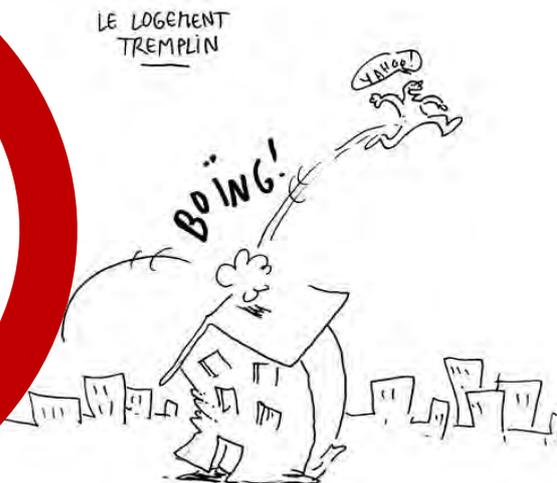
Les principales problématiques rencontrées :

- 96% de problématiques administratives
  - 92% budgétaire
  - 64% d'entretien ou d'investissement du logement

76  
accompagnements  
extérieurs

16 soutiens  
à l'ouverture  
de  
compteurs

Pour des suivis médicosociaux, des rencontres partenaires...



251  
contacts  
partenaires

134 Visites  
à domicile

268 rdv à  
l'ASL

Les autres axes travaillés :

- 57% ont été soutenus dans leurs démarches liées à l'emploi
- 53% dans les démarches liées à la santé
- 50% ont été soutenus dans les démarches liées à la parentalité

Chaque entrée en ILO Mandat de Gestion de l'ASL, doit être validée par la DDCCS de la Loire

# L'accompagnement social -Annexe 4-

De façon historique, la CAF de la LOIRE soutient l'ASL dans le financement de deux postes à mi-temps de travail social.

Les ménages logés par l'ASL peuvent bénéficier d'un accompagnement social s'inscrivant dans le temps ce qui permet une réactivité en fonction des besoins.  
La durée moyenne de cet accompagnement est de 9 à 15 mois.



## Les actions :

- Organiser une action éducative spécialisée concernant l'environnement de la personne et son quartier
- Développer une intervention spécifique pour les comportements déviants
- Trouver les solutions au maintien dans le logement dès les premiers impayés de loyer

## La typologie des ménages accompagnés :

22%  
femmes  
seules

47%  
hommes  
seuls

10%  
en couple

18%  
Foyer  
mono-  
parental

3%  
Autre

48 ménages  
concernés  
en 2016

Soit 176 mois /  
mesures en  
accompagnement  
social

## Les profils des ménages accompagnés :

53%  
RSA

21%  
AAH

12%  
salaires

8%  
retraites

6%  
chômages

Les ménages accompagnés dans ce cadre sont majoritairement en difficulté financière.

Le rôle des conseillères est ici de faire le maximum pour limiter l'impact de ces difficultés sur le maintien dans le logement.

Si les aides financières sont donc fréquentes (puisqu'elles concernent **50%** des ménages accompagnés), les échéanciers, quant à eux, sont quasiment systématiques (**91% des ménages en ont signé un en 2016**).



A hauteur de 2h30 par ménage et par mois, l'accompagnement social vise à l'insertion globale du ménage dans la société. Il s'inscrit parfaitement dans les dispositifs de droit commun et vient en renfort lorsque la GLA (Gestion Locative Adaptée) n'est plus suffisante ou adaptée aux ménages.

Il peut également servir de relais à la fin d'une mesure telle que l'Intermédiation Locative en mandat de gestion : 5 ménages concernés entre 2015 et 2016

24  
demandes  
d'aides  
financières

85  
rdv à  
l'agence

76  
visites à  
domicile

92  
Contacts  
partenaires

L'accompagnement social CAF assure un travail de passerelle avec le droit commun et permet de proposer les orientations les plus adaptées aux ménages.

# L'accompagnement social (renforcé)

Avec l'avenant à la MOUS ALPE (*Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale Accès au Logement Prévention des Expulsions*), en juillet 2015, la CAF a souhaité soutenir, encore davantage, les actions d'aide au maintien dans le logement de l'ASL à travers un accompagnement social « renforcé ».

Il s'agit d'une mesure ciblée, de 12 mois maximum, auprès des ménages « CAF » locataires ASL, en difficulté de maintien dans le logement, pour lesquels une intervention ponctuelle peut permettre de trouver une issue favorable à leur situation.



## Les actions :

- Dans le cadre **du maintien dans le logement** : aider à la bonne utilisation et au bon entretien du logement avec intervention ponctuelle des techniciens de l'ASL
- Dans le cadre **du budget** : accompagner à la mise en place de mesure d'aide budgétaire (MASP...), travailler à l'insertion professionnelle
- Dans le cadre **de la recherche de logement** : identification du projet, point sur les attentes et les réalités, calcul du coût du déménagement (ameublement, loyer, charges...)
- Dans le cadre **de fragilités psychologiques** : accompagnement à la mise en place de mesures de tutelles
- ...

Cette mesure s'adresse aux ménages, c'est-à-dire aux allocataires ayant au moins un enfant à charge de moins de 21ans

14 ménages  
ont bénéficiés de  
cet  
accompagnement  
en  
2016

Soit 99  
mois/mesures sur  
une durée  
moyenne de  
7.62mois



57% des ménages orientés sur ce dispositif étaient auparavant suivi dans le cadre de l'accompagnement social « simple » de l'ASL.

## Les profils des ménages accompagnés :

Ces données  
sont cumulatives

14%  
logement  
inadapté

28% en  
difficulté de  
parentalité

85% en  
impayés de  
loyers

64%  
femmes  
seules avec  
enfants

14%  
couple  
avec  
enfants

Les situations sociales, souvent multiples, peuvent remettre en question le maintien de certains ménages dans leurs logements.  
Avec des outils innovants et flexibles, tel que « l'accompagnement social renforcé » l'ASL poursuit son rôle d'acteur pour l'accès à l'habitat pour les ménages en situation de mal logement

# Le Pôle Habitat - Annexe 5 -

## Objectifs :

- Développer le parc immobilier de l'ASL
- Répondre aux besoins des ménages les plus précaires
- Satisfaire les attentes des propriétaires

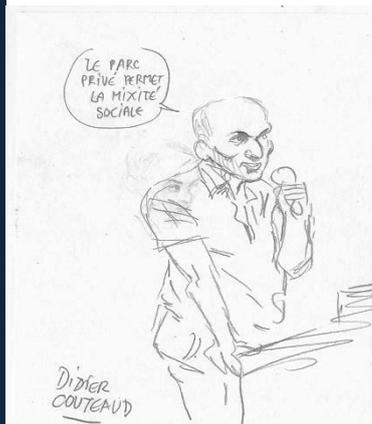
La mission de mobilisation de logements s'inscrit dans le cadre des grandes orientations des politiques publiques définies par le Plan Local D'action Pour Le Logement Et L'hébergement Des Personnes Défavorisées 2015-2019.

## Le pôle Habitat de l'ASL s'inscrit dans la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale « Captation » du PDALHPD

(Plan Départemental D'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

Elle a pour objet de mobiliser une offre de logements conventionnés « ANAH sans travaux » dans le parc privé, par le biais d'un mandat de gestion signé entre le propriétaire des logements et l'ASL.

Cette offre est destinée à des publics défavorisés identifiés par les Commissions Logements Territorialisées, la commission DALO ou la CCAPEX ou orientés par l'ASL sur ces différentes instances.



Une convention avec la Direction Départementale de la Cohésion Sociale a été signée en juin 2015. L'objectif de mobilisation est de 30 logements sur l'ensemble du territoire défini par les partenaires : Loire Forez, Saint Etienne Métropole, Roannais agglomération et une partie en diffus, tout en respectant des priorités territoriales définies par les partenaires. Des critères de performance énergétique (classe D minimum) et de taux d'effort des familles (25% des ressources des ménages) sont exigés. Les collectivités territoriales s'engagent également dans ce dispositif en apportant une prime complémentaire en cas de conventionnement du logement.

112  
propriétaires  
contactés

Suite  
à du  
bouche à  
oreille ou  
des  
annonces

50  
visites de  
logements  
réalisées

44%  
sur St  
Etienne

22  
logements  
captés

Sur  
toute  
l'agglomération  
Stéphanoise

17  
mandats  
signés

# Le Pôle Habitat (suite)

## L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage :

→ Un appui technique pour valoriser et entretenir le patrimoine.

Le pôle habitat apporte son assistance aux nouveaux propriétaires pour :

- Définir un programme de travaux
- Suivre le chantier
- Réceptionner les travaux

## Outils :

- Les conventionnements Borloo et les aides financières associées
- Le fonds de dotation Un Toit Pour Tous pour la sécurisation du risque locatif
- Le Fonds Mutualisé pour la remise en état des logements à chaque changement de locataire
- Des déductions fiscales intéressantes (66% en 2016 et jusqu'à 85% à partir de 2017)



## Perspectives 2017 :

Les avantages fiscaux liés au conventionnement **Borloo social** ont été redéfinis par la loi de finances 2017. Les nouvelles mesures visent à renforcer les incitations dans les zones tendues, avec une incitation spécifique pour les propriétaires confiant leur logement à une association agréée comme l'ASL. Dans de cas, l'avantage fiscal est de 85% pour le conventionnement d'un logement. Dans les autres cas, il sera seulement de 50%. (Il était de 60% en 2016).

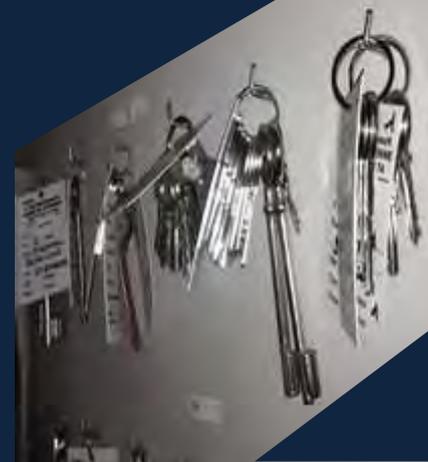
Une prime de 1000€ s'ajoute à ce dispositif jusqu'à décembre 2017.

Le pôle habitat soutient également les propriétaires pour l'entretien et la rénovation de leur patrimoine.

Pour des travaux d'ordre locatif pour la remise en état de logements, au changement du locataire: Le Fonds mutualisé

Un don des propriétaires de 5% des loyers, un financement de la Caisse d'Allocations Familiales de la Loire et de la Fondation Abbé Pierre, permettent de financer les travaux d'ordre locatif à hauteur de 60 € au m<sup>2</sup>, avec un minimum de 2 000 € et un plafond de 4 000 €.

Les dons permettent une déduction fiscale de **66% de l'impôt sur le revenu** du fait de la reconnaissance d'intérêt général de l'Association Service Logement.



# Le Réseau des Acteurs de l'Hébergement et du Logement



Créé en 2005 à l'initiative d'associations intervenant dans le domaine de l'hébergement, du logement et de l'insertion des personnes défavorisées de la Loire.

Le RAHL42 a pour but de favoriser et de participer à toute action visant à l'insertion et la promotion par l'habitat des personnes et familles défavorisées.

Le RAHL s'adresse à toute personne ne pouvant accéder dans des conditions normales à un habitat ordinaire et s'y maintenir

16 associations ayant pour préoccupation commune l'insertion par le logement des ménages en difficulté

## Le Réseau

**Associations caritatives :**  
Le Secours Catholique, ATD Quart Monde, Emmaüs

**Associations proposant une offre d'hébergement ou de logement :**  
ASL, Habitat Jeunes Clair vivre, Emmaüs, Habitat et Humanisme Loire, La Passerelle, Un toit c'est tout, Un toit pas sans toi

**Structures diverses :**  
Mission Locale, AFL, CDAFAL, AGASEF, UDAF, Solidarité Roms, CSF  
Des personnes physiques

Le RAHL42 adhère au réseau FAPIL



## Les missions

- Sensibiliser et informer l'opinion et les pouvoirs publics sur la situation des personnes et familles défavorisées,
- Développer la connaissance et l'analyse des phénomènes et conséquences de la précarité et du mal-logement dans la Loire et ses principaux bassins d'habitat





## L'UES Néma Lové

NEMA LOVE est une entreprise coopérative agréée par l'Etat pour des activités de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

Elle intervient pour des opérations immobilières à caractère très social sur les départements de la Loire et du Rhône. Ses sociétaires sont l'ASL, l'ALPIL, l'ASLIM, les Compagnons bâtisseurs, l'association le MAS, la Sauvegarde de l'enfance de la Loire, et le Centre Rimbaud.

NEMA LOVE, c'est une réponse à des besoins non couverts par des logements traditionnels. Son statut lui confère la possibilité de produire différents types d'opérations :  
Les formules d'habitat proposées se veulent originales par leurs formes, leurs fonctionnements et les publics visés.

Acquisitions

Bois

Constructions  
neuves

Réhabilitations  
logements  
locatifs sociaux

## Un Toit Pour Tous



### Les missions

Chaque don est exonéré de 66% sur l'impôt sur le revenu

33 380€ de  
dons en  
2016

Un Toit Pour Tous **sécurise** le risque locatif, **soutient** les actions d'**observation**, de **représentation**, d'**interpellation** et d'**accompagnement** social des ménages logés.

Il participe à la **production** de logements d'**insertion**.

Il **soutient** des projets innovants et des initiatives citoyennes en fonction de ses disponibilités.

# Le logement alternatif - Annexe 7 - : La résidence Raspail

« Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire. Les ménages concernés ont des revenus modestes rencontrent des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques et sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc. » *Circulaire no 2006-45 du 4 juillet 2006, relative aux résidences sociales*

Pour un accompagnement  
social, de proximité

1 travailleur  
social à  
temps  
partiel

6 logements  
de type 1

10  
personnes  
accueillies  
en 2016

Une  
redevance  
de 471.95€

Couverte par l'APL foyer  
Elle tient compte de la  
consommation des  
fluides

D'environ  
23m<sup>2</sup>  
Meublés

En 2015, l'ASL a obtenu une subvention au titre de l'Aide à la Gestion Locative et Sociale (AGLS), pour l'aider financièrement dans ses missions d'accueil et l'accompagnement des personnes accueillies en difficulté d'insertion. Elle intervient dans différents domaines: la lutte contre l'isolement, la régulation de la vie collective au sein de la résidence, la gestion et la prévention des impayés, l'accès aux droits et aux soins

Seule une femme a  
intégré la résidence  
Raspail en 2016

**Les profils socio-  
économiques :**

70% bénéficiaires du  
RSA

20% bénéficiaires de  
l'AAH

Un financement de la  
DDCS depuis 2011

50% ont entre 26 et  
35ans

30% entre 36 et 45ans

20% entre 46 et 55ans



PRÉFET DU RHÔNE

# La Pension de famille Malescourt

« La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. (...) Il est important de rappeler que la maison relais ne s'inscrit pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrant un cadre semi collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social. » *Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002, relative aux maisons relais*



Les missions sont 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.



34 personnes accueillies en 2016

11 nouvelles entrées en 2016

24 logements meublés de type 2, 1Bis et 1

Des redevances allant de 456€ à 520€ en fonction du logement

Les candidatures sont orientées par le Service d'Insertion d'Accueil et d'Orientation puis étudiées en Commission d'Attribution de Logement, (instance interne à l'ASL et composée de différents partenaires), en fonction de l'équilibre de peuplement des maisons.

**24 hommes et 10 femmes**

Dont **37%** ont entre 46 et 55ans

**28%** entre 36 et 45ans

**20%** entre 18 et 35ans

Et **14%** ont plus de 56ans

71% disposent de l'AAH

11% du RSA ou ASS

5% possèdent un salaire

Adaptées aux montants des APL foyers versées par la CAF



La Foncière d'Habitat et Humanisme est propriétaire des deux pensions de famille et l'ASL en assure la gestion locative et sociale.

**63%** des ménages ayant quitté la pension de famille en 2016 ont signé un **bail de droit commun**

# La Pension de famille Pétin GAUDET

Six Ans après l'ouverture de la pension de famille Malescourt et trois ans après celle de Pétain GAUDET, le fonctionnement des maisons est apprécié par les résidents et les partenaires. C'est une réponse adaptée aux plus vulnérables. Elle permet aux résidents de bénéficier d'un logement autonome dans un cadre conviviale et sécurisé par l'intervention des hôtes de maison.

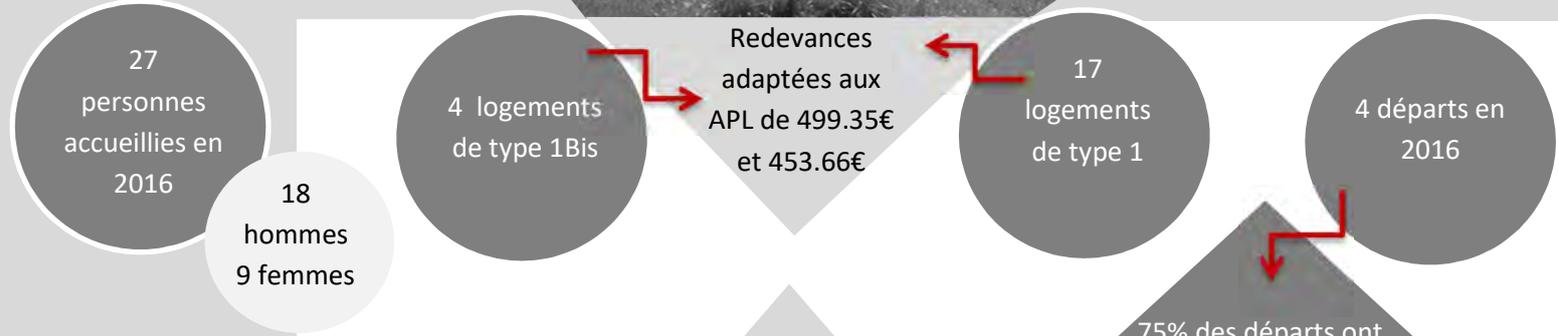
Les bénévoles d'HHL renforcent l'esprit de famille des pensions.



habitat et humanisme

Chaque pension de famille bénéficie de l'intervention de deux hôtes de maison, coordonnées par une responsable. Elles sont à temps plein, animent la vie collective de la maison et sont soutenues par les bénévoles d'HHL.

Les candidatures sont orientées par le SIAO puis étudiées en Commission d'Attribution de Logement, une fois par mois, dans les locaux de l'ASL



## Typologie des ménages :

- 1 personne de moins de 18ans
- 4 entre 18 et 25ans
- 6 entre 26 et 35ans
- 2 entre 36 et 45ans
- 8 entre 46 et 55ans
- 1 de plus de 55ans

75% bénéficiaires de l'AAH

75% des départs ont conduit à un relogement dans le droit commun

25% ont ensuite été hébergé par un tiers

# Les logements en ALT du Gier

Créé en 2008 suite au constat des missions locales du Gier, deux logements conventionnés en Allocation Logement Temporaire sont gérés par l'ASL. Ils permettent aux jeunes, de 18 à 25ans, d'être accueillis dans des appartements meublés et adaptés à leurs ressources tout en bénéficiant d'un accompagnement lié au logement exercé par l'association ASAS. Ce dispositif est financé par les CCAS des communes de St Chamond et de Rive de Gier ainsi que le Fonds d'Aide Aux Jeunes, La Fondation Abbé Pierre et la Caisse d'Allocation Familiale de la Loire



Des actions partenariales pour une mission commune : favoriser l'accès au logement des jeunes rencontrant des problématiques d'accès au logement autonome.

- Concrètement, cela revient à :
- Favoriser le travail sur le parcours d'insertion par le logement
  - Faire l'apprentissage de l'indépendance,
  - Apprendre à gérer les différents aspects de la vie quotidienne notamment ceux liés au logement,
  - Suivre toutes les démarches engagées dans le domaine de la formation et de l'emploi,
  - Préparer l'accès à un logement autonome dans le parc locatif de droit commun,
  - ...

Ces situations sont multiples et correspondent le plus souvent à :

- Un manque d'autonomie nécessitant un accompagnement
- Des parcours d'insertion fragiles entraînant des difficultés de sociabilité
- Des situations très hétérogènes impliquant des réponses très individualisées
- Une inadaptation de l'offre de logements ordinaires à la spécificité du public jeune, notamment en raison :
  - Des conditions d'accès de plus en plus exigeantes (caution, garanties...)
  - Le coût élevé de l'installation
  - Le coût du loyer
  - Un déficit d'offre d'hébergement localisée sur la vallée du Gier
  - Des ressources insuffisantes
  - ...

5 jeunes logés en 2016

Tous en formation ou en stage

Majoritairement sans logement à l'entrée dans le programme ALT

70% étaient hébergés par leur famille

Une durée moyenne d'occupation de 3.6mois

4 nouvelles entrées en 2016 et 3 départs du dispositif

Dont un retour dans le foyer familial et 2 départs sans nouvelles

