

# La lettre aux propriétaires - n°6

Avril 2018



## L'ASL et les propriétaires solidaires au cœur du plan « logement d'abord »

Le plan quinquennal (2018-2022) mis en place par le Gouvernement vise à faciliter l'accès à un logement durable pour les personnes en situation de précarité, grâce à un accompagnement adapté, souple et pluridisciplinaire.

Il part du constat que l'accès au logement est une condition première à l'insertion.

Ce plan comprend 5 priorités :

- produire des logements sociaux et **mobiliser le parc privé à des fins sociales**,
- accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées,
- mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement,
- prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels, et notamment les expulsions,
- Mobiliser tous les acteurs des territoires.

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale et les propriétaires solidaires sont clairement reconnus comme des partenaires essentiels de ce plan. Alors poursuivons notre action avec optimisme !

## L'année 2017 de l'ASL

Au 31 mars 2018, l'ASL gère **412 logements** (399 l'an dernier), essentiellement sur la métropole stéphanoise.

Nous avons peu de logements vacants (moins d'une douzaine - hors vacance technique), et une demande qui continue à croître. Ainsi 285 personnes ont été reçues par les conseillères de l'ASL en 2017, ce qui a conduit à la signature de 41 baux de location.

**Signe de vitalité, l'ASL est toujours en recherche de nouveaux logements.** Les administrateurs de l'ASL souhaitent également développer notre offre sur le **Montbrisonnais**.

**Alors n'hésitez pas à en parler autour de vous !**

Nous vous les présentions dans la dernière lettre, les dispositifs « J'appart » et « Alter Logement » sont montés en puissance en 2017 et la quasi-totalité des 16 logements sont occupés. Ces appartements meublés sont destinés respectivement aux jeunes impliqués dans un parcours d'insertion professionnelle (10 logements T2), et aux personnes victimes de violence conjugale (6 logements T3).

Projet phare de l'ASL en 2018 : **le logement des jeunes**. Accueil, information, orientation, accompagnement, développement de nouvelles offres, les idées foisonnent !

Bonne lecture.

2017 a vu également l'arrivée d'une nouvelle directrice, **Carole TIMSTIT**, qui a pris en juillet la suite de Gilles PORTE, directeur de l'association depuis sa création en 1991. **Cette arrivée a été l'occasion d'actualiser le projet associatif de l'ASL avec l'équipe salariée et les administrateurs.** Nous avons le plaisir de vous l'adresser avec la présente lettre.

# La sécurisation du risque locatif

## Le Fonds Mutualisé

Créé en 2012, ce fonds prend en charge les **réparations d'ordre locatif**. Il est alimenté par des dons des propriétaires et des entreprises, et actuellement par une subvention de la Caisse d'Allocations Familiales.

*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
<b>2015</b>	61	49	<b>80 %</b>	93 842 €	<b>1 915 €</b>
<b>2016</b>	53	35	<b>66 %</b>	66 224 €	<b>1 892 €</b>
<b>2017</b>	40	24	<b>60 %</b>	37 100 €	<b>1 546 €</b>

## Qui décide de l'usage des fonds ?

L'utilisation des fonds est décidée par un comité de pilotage (une réunion par mois) auquel participent des propriétaires qui se sont portés volontaires : Mme Cahen, MM. Momein, Robert, Terzian, Teyssoit.

**Le comité de pilotage recrute !**

**Si vous avez envie de vous impliquer, n'hésitez pas à nous le faire savoir.**

## Quelques constats

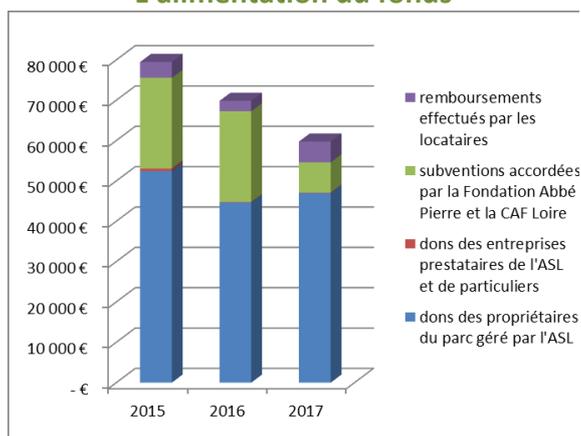
- ✓ Le pourcentage de sorties de locataires pour lesquelles la participation du fonds a été nécessaire est en baisse. **L'état général des logements lors des états des lieux de sortie semble donc s'améliorer.**
- ✓ Le montant moyen des réparations est également en baisse, les logements sont globalement mieux entretenus et nécessitent moins de réparations locatives.

**L'effort de rénovation porté par l'ASL depuis la création du fonds en 2012 commence à porter ses fruits:** une bonne partie du parc a été rénovée récemment et nécessite donc aujourd'hui moins de travaux.

Et les locataires sont peut-être plus enclins à entretenir leur logement lorsque celui-ci est propre et rénové à leur entrée.

**Restons très prudents toutefois, ces tendances seront à confirmer l'an prochain !**

## L'alimentation du fonds



## Le Fonds de dotation Un Toit Pour Tous

Créé en 2016, ce fonds prend en charge les **impayés de loyers et les dégradations, ainsi que les frais de contentieux.**



*L'usage du fonds en quelques chiffres d'avril 2016 à fin 2017 :*

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

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

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

*L'alimentation du fonds :*

	Propriétaires	Entreprises	Particuliers	Total
<b>2016</b>	32 030 €	500 €	850 €	33 380 €
<b>2017</b>	42 749 €	250 €	650 €	43 649 €
<b>cumul</b>	74 779 €	750 €	1 500 €	77 029 €

**Le taux moyen d'impayés constaté à l'ASL est de 0,7%,** alors qu'il est estimé autour de 2% en moyenne nationale.

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.

# Innovation 2017 du Fonds Mutualisé : 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<sup>ère</sup> fois en novembre 2017** chez une de nos locataires, Mme B., habitant à Saint-Etienne.

Ce chantier expérimental a été organisé avec l'appui de **l'association des Compagnons Bâisseurs en Rhône-Alpes**.

L'auto-rénovation accompagnée telle qu'elle est pratiquée par les Compagnons Bâisseurs mise sur **la capacité d'agir de chacun** : il s'agit d'accompagner le locataire dans l'embellissement et l'aménagement de son logement (travaux d'ordre locatif), lui apprendre des gestes élémentaires, lever ses blocages face aux travaux à réaliser, l'inscrire dans une dynamique de coopération.... Bref, être acteurs d'une citoyenneté concrète.

Le chantier a duré 5 jours. Ont participé :

- **la locataire**, qui a pris part activement au chantier,
- **un animateur technique** de l'association des Compagnons Bâisseurs,
- **un technicien de l'ASL**, qui s'est par ailleurs chargé de la logistique (achat et acheminement des matériaux et matériels),
- **5 bénévoles mobilisés par l'ASL**.

Le chantier a consisté à détapisser le salon et un pan de mur de la cuisine, poser de la toile de verre et repeindre aux couleurs choisies par la locataire.

## L'implication du propriétaire

**En parallèle, nous avons sollicité le propriétaire pour qu'il rénove la salle de bains, ce qu'il a accepté, pour un coût total d'environ 1600€.**

## Le bilan

### Bilan financier :

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

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

Cette opération a ainsi représenté **un coût total pour le fonds mutualisé de 1290€.**

### Retour d'expérience :

Ce premier chantier d'auto-rénovation accompagnée a présenté un bilan très positif, tant pour la locataire que pour l'ASL et le propriétaire.

En amont du chantier, un temps d'explication assez long a été nécessaire afin que la locataire comprenne clairement le principe du chantier et son indispensable participation active aux travaux.

Le chantier s'est ensuite bien passé ; la locataire s'est « prise au jeu » et les bénévoles ont contribué au bon déroulement du chantier. Nous avons laissé de la peinture à Mme B. pour qu'elle termine sa cuisine. Certaines barrière d'appréhension sont tombées, elle se sent désormais capable de le faire seule!

Le propriétaire a également joué le jeu en effectuant des travaux à sa charge dans la salle de bains. Il a apprécié que les travaux d'embellissement du salon soient faits, ... et surtout bien faits.

**L'auto-rénovation accompagnée rejoint totalement les valeurs portées par l'ASL.  
Nous comptons bien poursuivre l'expérience en menant 4 à 5 chantiers par an !**

# Informations pratiques et juridiques

## Les diagnostics obligatoires

Lors de la signature du bail et de son renouvellement, le bailleur doit annexer au contrat de location **un dossier de diagnostic technique**, qui comprend les documents suivants :

- ✓ le diagnostic de performance énergétique ;
- ✓ le constat de risque d'exposition au plomb ;
- ✓ le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques ;
- ✓ **des états de l'installation intérieure d'électricité et de gaz de plus de 15 ans (depuis juillet 2017).**



Les états de l'installation intérieure de gaz et d'électricité visent à évaluer les risques pour la sécurité des personnes. Ils concernent les logements comprenant une installation de gaz réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans / une installation d'électricité de plus de 15 ans.

Ces diagnostics sont valables 6 ans.

Le diagnostic « gaz » est réalisé sans démontage d'éléments des installations. Le diagnostic « électricité » est réalisé après le disjoncteur général propre à chaque logement et jusqu'aux prises de courant.

## Les aides aux locataires

Au 1<sup>er</sup> octobre 2017, nos locataires ont subi une **baisse de l'aide personnalisée au logement (APL)** de 5€ par mois.

Toutefois ils ne sont pas concernés par les dispositions de l'article 126 de la Loi de Finance 2018, qui prévoit une réduction concomitante du montant de l'APL et du loyer dans le parc social pour certains locataires sous plafonds de ressources. Il s'agit du mécanisme de réduction de loyer de solidarité (RLS), **qui ne s'applique donc qu'aux organismes HLM et non au parc privé à vocation sociale.**

## Les aides aux propriétaires

Pour vous renseigner sur les aides accessibles aux propriétaires et aux copropriétés, vous pouvez contacter l'**ADIL** (04.77.95.13.32), ou la plateforme **Renov'Actions42** (04.77.41.41.25), ou **SOLIHA** (04.77.43.08.80).

A noter également deux aides qui peuvent intéresser les propriétaires solidaires :

### Les aides de la Communauté d'Agglomération Loire Forez

La Communauté d'Agglomération Loire-Forez a une politique ambitieuse de mobilisation du parc privé à des fins sociales.

Aussi elle propose **une aide aux propriétaires qui conventionnent un logement vacant** (ou renouvellement de bail), à hauteur de :

- 3000€/logement en conventionnement « social »,
- 4500€/logement en conventionnement « très social ».

Le logement doit avoir un DPE classé en A, B ou C (sauf impossibilité d'atteindre ces objectifs).

**Alors faites appel à l'ASL pour conventionner !**

### Le partenariat avec AG2R-La Mondiale

L'ASL a créé depuis 2016 un partenariat étroit avec la caisse de retraite AG2R-La Mondiale.

L'objectif général est **de favoriser le maintien dans le logement des personnes vieillissantes.**

Ainsi **AG2R peut prendre en charge financièrement, via l'ASL, des travaux d'adaptation du logement** (sous réserve que le locataire en place ait plus de 50 ans) :

*remplacement d'une baignoire par une douche, adaptation de la cuisine, renforcement de l'éclairage etc.*



**ASL**  
2, rue Malescourt  
CS 52 922  
42029 SAINT-ETIENNE  
Cedex 1

☎ 04 77 47 11 74  
☎ 04 77 47 40 40  
✉ contact@asl42.com  
🌐 www.asl42.com

ORGANISME  
Agréé par les services  
de l'Etat et reconnu  
d'Intérêt Général

Gestion et Transaction N°264  
Compagnie Européenne  
de Garantie et Caution  
sous le N°859  
Association Loi 1901  
Siret : 387 571 193 00037  
Code APE : 9499Z

**fapil**

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