

8 - L'approche technique du logement

- au service des locataires -

Comme toute agence immobilière, l'ASL réalise des actes de gestion et de suivi technique courant des logements. Mais elle va plus loin car **l'approche technique du logement est un levier très important pour faciliter le maintien des locataires dans le logement.**

Ainsi **un technicien salarié de l'ASL intervient au service des locataires**, à leur demande ou suite au constat d'une conseillère lors d'une visite à domicile, à moindre frais :

- Frais de déplacement sur St Etienne : 12€,
- Frais de main d'œuvre: 20€/heure,
- L'ensemble des pièces sont fournies à prix coutant.

Les interventions les plus courantes concernent :

- ✓ les canalisations bouchées / les fuites,
- ✓ les problèmes de serrures ou de clés,
- ✓ les problèmes de régulation du chauffage ou de ventilation.

Ces **interventions techniques font partie intégrante de la gestion locative adaptée** car elles aident le locataire à s'approprier le logement et à l'utiliser de façon respectueuse et économe.

Quelques chiffres en 2018 :

- ✓ **537 interventions techniques** réalisées sur l'ensemble du parc de l'ASL... (+ 60%)
- ✓ ... chez 231 locataires différents,
- ✓ ... et dans les parties communes de 29 immeubles.

Action phare de 2018 : l'auto-rénovation accompagnée

Dans la suite de 2017, nous **avons mené 2 chantiers d'auto-rénovation accompagnée en 2018**, notamment chez Mme A.

Mme A. est locataire de son logement depuis 1996. Suite à un dégât des eaux ayant endommagé le plafond de sa cuisine, l'assurance lui remboursait 500€. Nous lui avons alors proposé de l'accompagner pour rénover toute sa cuisine, qui en avait grand besoin. Elle pourrait alors mobiliser la somme de l'assurance pour payer les matériaux. Mme a accepté, d'autant que sa fille pouvait l'aider sur le chantier.



Ce chantier a été animé par le technicien de l'ASL, et a duré une semaine. Il a permis de rénover toute la cuisine (plafonds et murs).

Ces deux nouvelles expériences nous confortent dans l'idée que l'ARA est un très bon levier pour remobiliser nos locataires dans leur logement, **leur donner confiance en leurs capacités à « faire »**, et améliorer leur cadre de vie.



8 - L'approche technique du logement - au service des propriétaires -

L'ASL entretient des liens de confiance avec les entreprises qui interviennent de façon régulière dans les logements, ce qui facilite le suivi des chantiers et limite les délais d'interventions.

L'ASL veille en permanence sur l'état des logements qu'elle gère pour le compte des propriétaires, ce qui permet d'anticiper les difficultés et **d'être force de proposition vis-à-vis du propriétaire pour réaliser des travaux de mise aux normes ou d'amélioration.**

Il s'agit non seulement de garder en état le patrimoine existant mais aussi de veiller à le maintenir attractif. **Les interventions techniques permettent donc de lutter contre la vacance locative.**

L'ASL intervient selon 3 modes :

- **l'intervention directe des techniciens de l'ASL**, sur la base d'un devis proposé au propriétaire,
- **la sollicitation de devis d'entreprises** et le suivi des travaux dans le cadre du mandat de gestion,
- **l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)**, dans le cadre d'un contrat spécifique signé avec le propriétaire.

NOUVEAUTE 2018 !!

RENOVATION ENERGETIQUE : l'intervention du fonds mutualisé pour travaux

Créé par l'ASL en 2011 pour prendre en charge les réparations d'ordre locatif entre deux locataires, le Fonds Mutualisé pour travaux fonctionne bien aujourd'hui : les montants encaissés annuellement sont supérieurs aux montants mobilisés pour prendre en charge ces réparations.

Aussi le comité de pilotage du fonds a décidé **d'élargir son champ d'intervention à certains travaux relevant du propriétaire**, susceptibles de réduire les charges assumées par le locataire :

- réalisation d'un diagnostic thermique,
- travaux d'économie d'énergie : isolation, régulation du chauffage, changement de fenêtres, étanchéité à l'air...
- travaux visant à améliorer la ventilation du logement.

A ce jour, deux propriétaires ont bénéficié de cette aide pour des travaux d'amélioration énergétique, pour un montant total de 2800€.