

# BILAN FINAL

## Année 2008- 2009-2010

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE

---

AIDE A LA MEDIATION LOCATIVE

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

**« Apporter des réponses  
au droit au logement  
dans le parc privé »**



**Association Service Logement** *Agence Immobilière à Vocation Sociale*

2 rue Malescourt 42000 ST ETIENNE / Tél : 04 77 47 11 74 – Fax : 04 77 47 40 40 - Email: [asl42@wanadoo.fr](mailto:asl42@wanadoo.fr)

**Introduction, rappel des objectifs de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (pages 3 à 4)**

**1- Prospection et captation de logements (pages 5 à 12)**

Assistance Maîtrise d'Ouvrage  
Délégation de Maîtrise d'Ouvrage  
Maîtrise d'Oeuvre

**2- Production de logements adaptés : (pages 13 à 14)**

Sédentarisation des gens du voyage

**3- Aide à la Médiation Locative (pages 15 à 21)**

Sécurisation des relations bailleurs / locataires  
Attribution de logement et gestion de proximité

**4- Accompagnement social (pages 22 à 23)**

**5- La lutte contre les discriminations et l'égalité des chances (pages 24 à 25)**

**6- Constats (pages 26 à 28)**

**7- Perspectives (page 29)**

**8- Mous 2011 (pages 30 à 38)**

**Présentation du tableau de bord et de la permanence d'accueil**

## Introduction

Devant l'évolution des besoins pour l'accès au logement décent des personnes mal logées, la DDE et les partenaires de la « MOUS en faveur des mal-logés » ont souhaité élargir les missions de l'ASL dans le cadre du droit au logement opposable.

Ce soutien est venu conforter les différentes actions développées par l'ASL permettant ainsi de trouver des solutions de logement pour les ménages en difficulté dans le parc privé.

La mission de Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale a renforcé nos moyens et a créé une réelle synergie entre l'ensemble de nos partenaires :

- L'Etat (ex DDE), la DTT, la DDTCS et l'ANAH
- Le Conseil Général avec l'Aide à la Médiation locative ,
- La Caisse d'Allocation Familiale de Saint Etienne pour l'accompagnement social
- Les collecteurs du 1% (jusqu'en 2009) pour l'accompagnement social
- ACSE dans le cadre de la lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances
- La Fondation Abbé Pierre pour le soutien aux propriétaires
- La région Rhône Alpes pour la prime aux propriétaires bailleurs

## Rappel des objectifs de la MOUS

L'objet de la MOUS 2008-2009-2010 étant de :

- Favoriser l'accueil et l'insertion par l'habitat
- De loger des ménages sans logement, en situation d'habitat précaire, en sortie de logements transitoires, de foyers, des primo arrivants; de façon plus générale, en situation de mal logement, inscrits au Fichier des Demandeurs Prioritaires de Logement, ou repérés par la commission de médiation (loi DALO),
- Produire une offre de logements pour et par la promotion d'opérations à loyers maîtrisés dans le parc privé en lien avec les missions de l'ANAH,
- Produire une offre de logements adaptés à des publics spécifiques, jeunes, personnes en situation de souffrance mentale, isolés vulnérables, gens du voyage, primo arrivants, ...
- Lutter contre les discriminations, à l'aide de notre savoir faire, en favorisant l'accès et le maintien dans le logement des personnes victimes de discrimination de part leur origine, leur handicap social, culturel, économique...

## 1- Prospection et captation des logements

Assistance Maîtrise d'ouvrage  
Délégation de Maîtrise d'ouvrage  
Maîtrise d'œuvre

**Ces missions sont animées et réalisées par l'équipe du « pôle réhabilitation » composée de 4 salariés :**

- Coordinateur du pôle réhabilitation / Chargé de réhabilitation (Didier DOS SANTOS)
- Dessinateur / Chargé de réhabilitation (Patrick AKAYA)
- Chargé d'opérations (Sébastien MANIOULOUX)
- Secrétaire du pôle réhabilitation (Sabine BARTHELEMY)

*Cette action est financée par l'Etat, par les propriétaires et la Fondation Abbé Pierre . Cette activité bénéficie également du financement d'un poste FONGEP.*

## 1- Prospection et captation des logements

La mission première du pôle est de capter des nouveaux logements avec le déroulé suivant :

- ❖ Une première analyse de l'intérêt social du foncier avec un rendez-vous sur place donne lieu :
  - A la prédéfinition d'un programme : qualité des travaux et des conditions
  - A la réalisation de l'opération (loyers, locataires, gestionnaire, garanties...),
  - A la présentation des dispositifs logements sociaux (conventionnement, financement, fiscalité...)en vue de la maîtrise des loyers et de l'offre de qualité (isolation phonique, thermique, remise aux normes...)
- ❖ Une deuxième rencontre valide ces éléments et propose une première estimation afin que le propriétaire appréhende les volumes financiers et le planning de réalisation des travaux.

Un choix peut être fait de proposer une opération « clés en main », avec l'appui de nos techniciens en maîtrise d'œuvre. Il sera alors proposé un descriptif, une estimation des travaux, les plans /projets du logement et le suivi des travaux.

## 1- Prospection et captation des logements

L'assistance maîtrise d'ouvrage veille à la validation du projet par les partenaires (ville, Conseil Général, Anah) et à son équilibre financier.

- Sur les 3 années nous avons été en contact avec **133 nouveaux propriétaires** pour une possibilité de produire **224 logements**.

. Pour rappel, le coût estimatif de la production d'un logement est d'environ 4200€ répartie de la manière suivante :

- ✓ Visite, diagnostic technique : 20 %
- ✓ Présentation du projet : 30 %
- ✓ Validation du projet : 15 %
- ✓ Mise en œuvre du projet : 35 %

# 1- Prospection et captation des logements

## Résultats du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2010

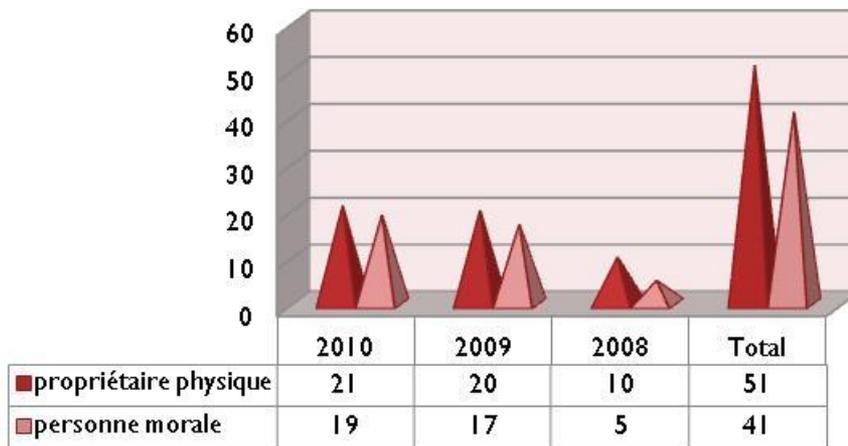
	objectif sur 3 ans de la MOUS	Réalisés 2008	Réalisés 2009	réalisés 2010	soit réalisés sur 3 ans
inférieurs à la caution (DTIC)	15	26	17	21	<b>64</b>
Désistements avec travaux supérieurs à la caution et sans financement (DTSC)	21	6	7	4	<b>17</b>
(RO)	24	5	4	6	<b>15</b>
Nouvelles captations sans travaux (NCST)	30	6	8	1	<b>15</b>
Nouvelles captations avec travaux (NCAT)	30	11	25	8	<b>44</b>
<b>TOTAL</b>	<b>120 logements</b>	<b>54 logements</b>	<b>61 logements</b>	<b>40 logements*</b>	<b>155</b>

\* dont 2 non encore attribués au 31/12/2010

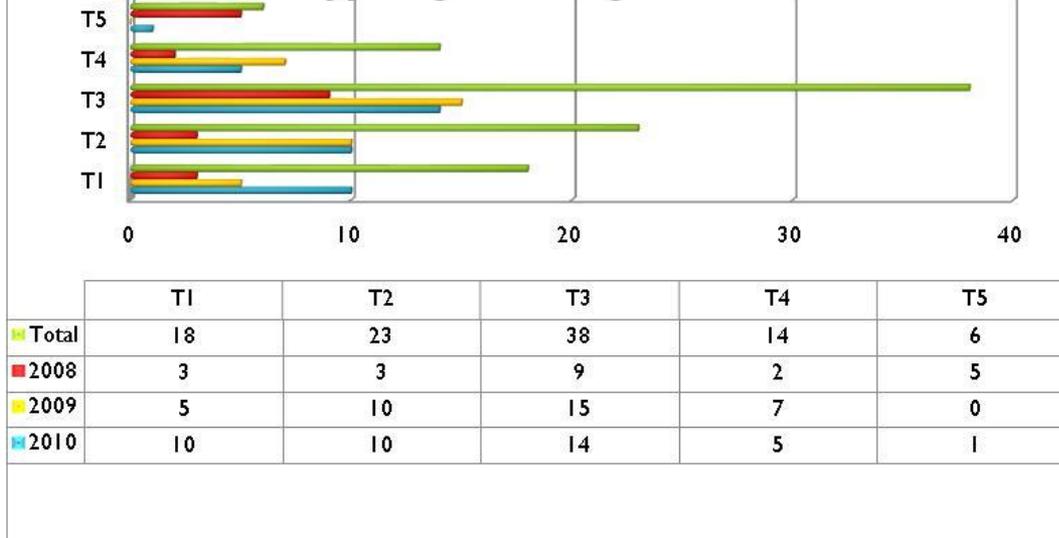
# 1- Prospection et captation des logements

Résultats 2008 à 2010

## Type de propriétaire



## Typologie des logements



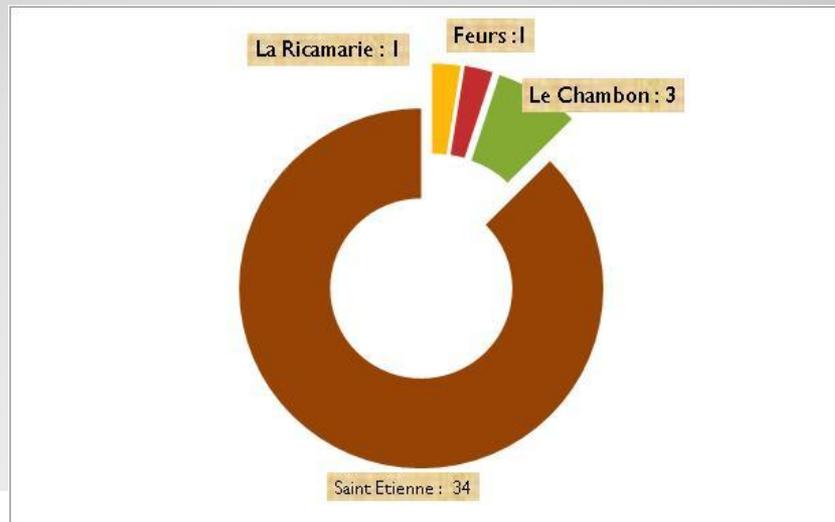
# 1- Prospection et captation des logements

Résultats janvier à déc 2010

Type propriétaire	Adresse	Ville	Type	Etage	Financement	Programme	type captation	remise aux normes	date entrée dans le logement
personne morale	82/84 rue Marengo	Saint Etienne	T3	2è étage	Plai	Plai	NCST	remise aux normes totales	13/01/2010
personne physique	3 rue Rabelais	Saint Etienne	T3	2è étage	PST	conv. Très social	RO	remise aux normes totales	12/05/2010
personne physique	29 rue Saint Jean	Saint Etienne	T2	3ème étage	PST	conv. Très social	NCAT	remise aux normes totales	26/02/2010
personne morale	17 rue E.Reymond	Saint Etienne	T4	1er- 2è	PST	conv. Très social	NCAT	remise aux normes totales	08/04/2010
personne physique	77 rue de Verdun	Feurs	T3	rdc	anah org	conv.Très social	NCAT	remise aux normes partielles	30/06/2010
personne morale	14 rue Raoul Follereau	Saint Etienne	T1	rdc	sans	-	DTIC	sans travaux	04/06/2010
personne morale	2 bis rue Pierre Corneille	Saint Etienne	T1	2è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	02/06/2010
personne morale	2 bis rue Pierre Corneille	Saint Etienne	T3	2è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	29/01/2010
personne morale	22 rue Frères Chappe	Saint Etienne	T4	2è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	15/02/2010
personne morale	16 rue du Treyve	Saint Etienne	T1	2è étage	sans	-	DTSC	sans travaux	15/02/2010
personne morale	66 bd D'Auvergne	Le Chambon	T3	rdc	sans	-	DTIC	sans travaux	15/02/2010
personne morale	66 bd D'Auvergne	Le Chambon	T3	3è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	15/04/2010
personne physique	23 rue Neyron	Saint Etienne	T2	2è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	02/06/2010
personne physique	13 rue Descours	Saint Etienne	T3	rdc	sans	-	DTSC	sans travaux	04/05/2010
personne physique	20 rue de la Colline	Saint Etienne	T3	2è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	19/04/2010
personne morale	44 B rue Gutemberg	Saint Etienne	T1	2è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	08/01/2010
personne physique	7 rue Royet	Saint Etienne	T3	1er étage	sans	-	DTIC	sans travaux	24/03/2010
personne morale	23 rue Soleysel	Saint Etienne	T4	1er étage	sans	-	DTIC	sans travaux	28/06/2010
personne morale	11 rue J.Frappa	Saint Etienne	T2	1er étage	sans	-	DTIC	sans travaux	13/04/2010
personne morale	11 rue J.Frappa	Saint Etienne	T2	1er étage	sans	-	DTIC	sans travaux	01/06/2010
personne morale	3 rue Ampère	Saint Etienne	T1	1er étage	Anah org	conv. Intermédiaire	DTIC	sans travaux	26/04/2010
personne physique	62 rue de la Sablière	Saint Etienne	T1	2è étage	sans	-	DTSC	sans travaux	27/07/2010
personne physique	8 Bd A.Thierry	Saint Etienne	T1	2è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	15/07/2010
personne physique	13 rue Descours	Saint Etienne	T4	3è étage	sans	-	DTIC	sans travaux	08/07/2010
personne physique	21 rue Denfert Rochereau	La Ricamarie	T3	1er étage	PST	conv.Très social	DTIC	sans travaux	05/08/2010
personne physique	12 rue Dumarest	Saint Etienne	T1	7ème étage	Anah org	conv.intermédiaire	RO	remise aux normes partielles	20/12/2010
personne morale	8 rue des Mouliniers	Saint Etienne	T1	2ème étage	Anah org	conv.Etat	DTIC	sans travaux	22/04/2010
personne physique	13 rue Descours	Saint Etienne	T3	3ème étage	-	Conv. Social	DTIC	sans travaux	19/10/2010
personne physique	22 rue Outre Furan	Saint Etienne	T2	1er étage	Lip	Conv. Social	RO	remise aux normes totales	01/12/2010
personne physique	21 Boulevard d'Auvergne	Le Chambon	T2	1er étage	anah org	conv.Très social	RO	remise aux normes partielles	16/12/2010
personne physique	4 rue Viviani	Saint Etienne	T2	1er étage	anah org	conv. Intermédiaire	DTIC	sans travaux	22/07/2010
personne physique	57 rue Claude Delaroa	Saint Etienne	T2	2è étage	PST	conv. Très social	NCAT	remise aux normes totales	20/12/2010
personne physique	57 rue Claude Delaroa	Saint Etienne	T4	1er étage	PST	conv.Très social	NCAT	remise aux normes totales	23/11/2010
personne physique	11 rue Visitation	Saint Etienne	T3	2ème étage	anah org	Conv. Social	NCAT	remise aux normes partielles	17/12/2010
personne physique	9 rue Lisfranc	Saint Etienne	T2	6ème étage	anah org	Conv. Social	NCAT	remise aux normes partielles	25/11/2010
personne morale	14 rue GrandGonnet	Saint Etienne	T3 duplex	1er / 2è	PST	conv. Très social	RO	remise aux normes totales	non attribué
personne morale	17 rue E.Reymond	Saint Etienne	T3	1er	Anah classique	conv. Très social	NCAT	remise aux normes totales	non attribué
personne morale	14 rue Raoul Follereau	Saint Etienne	T1	1er étage	-	sans	DTIC	sans travaux	08/04/2010
personne physique	36 rue Pointe Cadet	Saint Etienne	T5	1er étage	Anah org	conv.Très social	RO	remise aux normes partielles	01/07/2010
personne morale	23 rue Soleysel	Saint Etienne	T2	3è étage	sans	conv.Très social	DTSC	sans travaux	07/12/2010

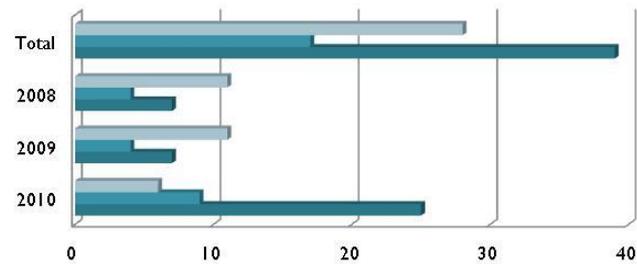
# 1- Prospection et captation des logements

## Répartition géographique des logements produits en 2010 :



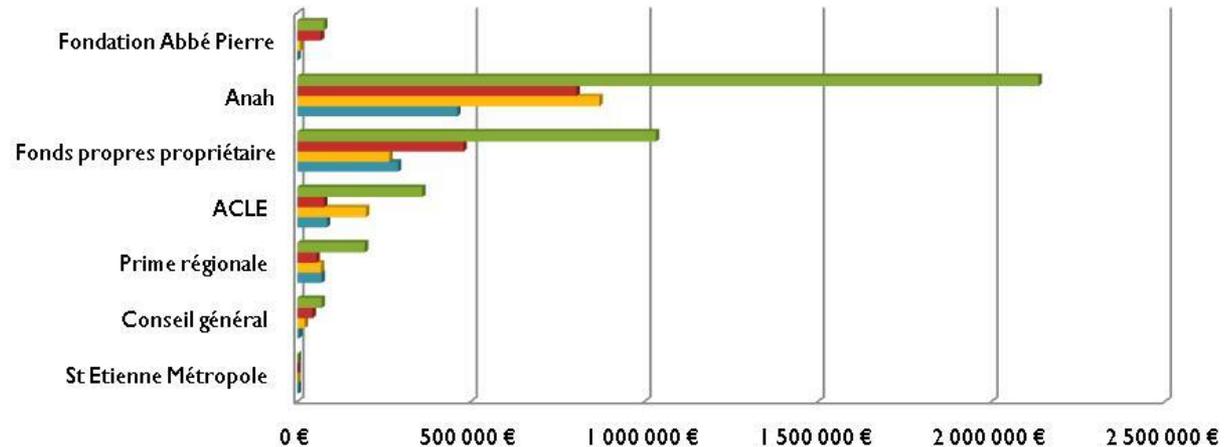
Résultats

## Type d'intervention sur les logements livrés



	2010	2009	2008	Total
■ rénovation totale	6	11	11	28
■ rénovation partielle	9	4	4	17
■ sans travaux	25	7	7	39

## Répartition du financement des opérations



	St Etienne Métropole	Conseil général	Prime régionale	ACLE	Fonds propres propriétaire	Anah	Fondation Abbé Pierre
■ Total	1 219 €	70 412 €	194 600 €	360 299 €	1 033 438 €	2 136 179 €	76 959 €
■ 2008	0	44 249	55 700	77 476	478 677	804 918	68 409
■ 2009	0	20 930	68 700	197 930	264 819	870 458	8 550
■ 2010	1 219 €	5 233 €	70 200 €	84 893 €	289 942 €	460 803 €	0

En cumulé sur 3 ans, le financement apporté par les propriétaires privés en direction des publics les plus démunis représente 36 %.

## Sédentarisation des gens du voyage

### *Recherches d'opportunités :*



#### **Terrain Talaudière :**

- Négociation avec une indivision sur un terrain en zone semi-industriel,
- Problème d'indivision non réglé à ce jour



#### **Terrain St Cyprien :**

- Rencontre avec un élu de la commune et Loire Forez pour sensibilisation



- Contact avec le maire et l'Ariv pour un terrain communal :  
réponse différée de la Mairie

#### **Firminy :**

- Maison 100 bd Fayol à Firminy proposée par la Mairie
- Relance régulière sur cette opportunité.
- Pas de suite à ce jour

## *Réflexion sur un concept d'habitat adapté :*

- ➔ Travail avec un architecte sur le concept et les coûts de la réalisation de pavillons
- ➔ « ossature bois » en haute qualité énergétique
- ➔ Contact avec Ossaboïs pour la création d'un pavillon type en lien avec l'architecte

Préparation et élaboration de documents de présentation du concept habitat adapté

**Conclusion :** Aucun projet n'a pu aboutir à ce jour de par l'absence d'opportunité foncière, mais également par la difficulté d'analyse de la demande.

Suite au bilan 2009, la DDE demande de suspendre nos démarches dans l'attente d'une meilleure lisibilité sur les besoins.

Ces missions sont animées et réalisées par les équipes du « pôle gestion » et « du pôle social »

**Pour le pôle gestion :**

- 1 Chargée de gestion principale : Violette TOME
- 2 Chargées de gestion: Zahia BENALAL et Lydie CHOMAT
- 1 Comptable : Christian TÊTE
- 1 Polyvalence accueil, gestion, comptabilité : Martine TITA
- 2 Agents techniques : Jaouad AITHLO et Jérôme BERNARD

Il s'agit, en plus du travail d'administrateur de biens classique, de développer des procédures particulières assurant une gestion de proximité et la sécurisation des relations bailleurs/locataires avec une équipe polyvalente : gestionnaires, techniciens et travailleurs sociaux.

Le territoire concerné est Saint Etienne Métropole, l'Ondaine, les Monts du Forez et le Pilat.

*Cette action est financée par le Conseil Général (AML) pour 327 logements et par les propriétaires.*

### Les missions :

- Explication des droits et devoirs du locataire avec la remise du livret du locataire (document FAPIL) lors de la signature du bail
- Suivi des impayés de loyer mensuellement et individuellement dès lors que l'impayé excède 30€, ceci en lien avec le pôle social,
- Instruction des dossiers en contentieux et déclenchement si nécessaire du dispositif assurantiel impayés de loyer avec la MACIF et en assurer le suivi,
- Suivi administratif des troubles de voisinage et de mauvais entretien des logements,
- Organisation du planning des agents techniques pour les menus travaux d'entretien, instruction des demandes de devis auprès des entreprises en veillant à l'exécution des travaux,
- Réception des désistements, mise en place des Pré Etat de Lieux de Sortie (PELS) et les Etats des Lieux de Sortie (ELS)
- Lien avec le pôle social pour les attributions de logement...

*Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres actes sont gérés quotidiennement, notamment par l'accueil du lundi au vendredi matin, temps pendant lequel les locataires viennent payer leur loyer, prennent rendez-vous avec les CESF ou encore faire état des problèmes techniques dans leur logement.*

*Ce temps d'accueil ouvert est un temps important compte tenu de la fragilité de notre public.*

**Pour le « pôle social » :**

1 coordinatrice sociale : Séverine HERRAIZ

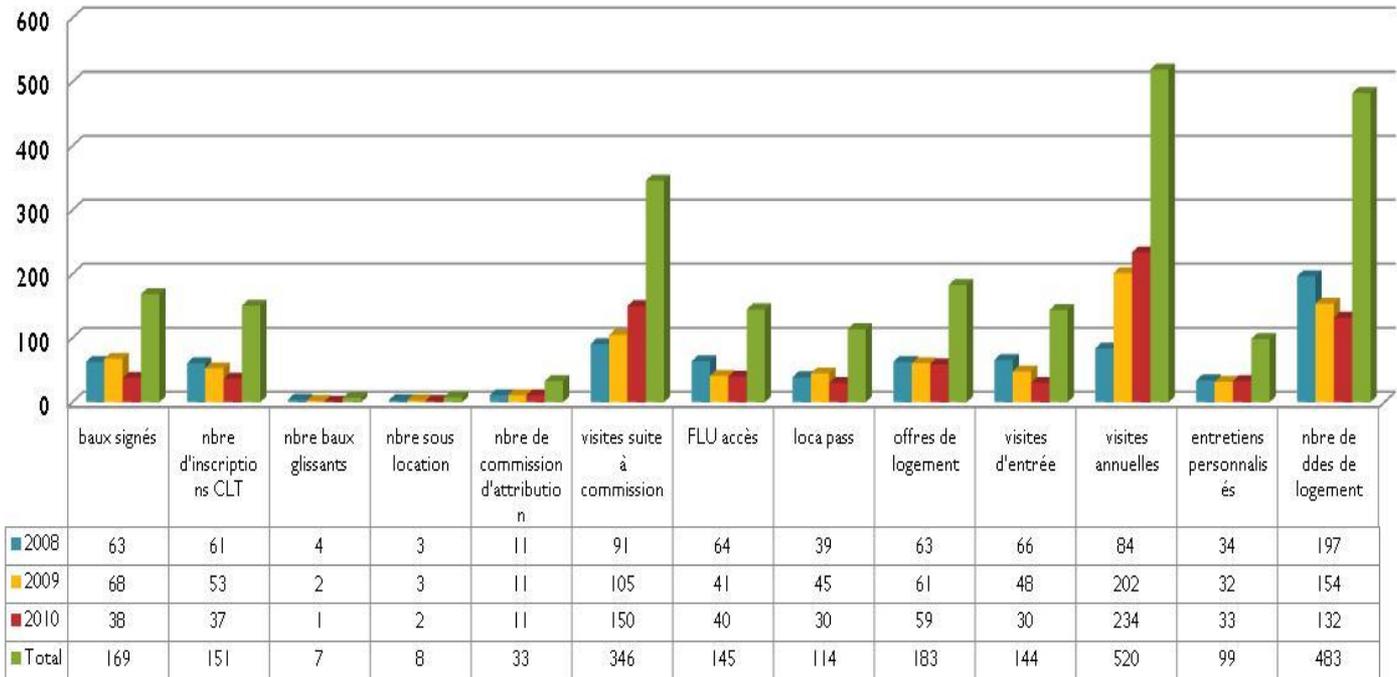
2 CESF : Claire FAYOLLE et Silvana BOVE

**Les missions :**

- Conduire, animer et faire le suivi des attributions de logement (visites des logements, instruction de demande de FLU accès...)
- Participer à la Commission Logement Territorialisée
- Réaliser des visites d'entrée et annuelle pour garantir le lien social, ceci dans le but de prévenir l'isolement, les comportements à risque...
- Gérer les impayés de loyer avec des visites à domicile et/ou à l'ASL en lien avec « le Pôle Gestion »,
- Mettre en place des échéanciers, instruire des demandes de FLU maintien ou auprès de structures aidantes en rapport si possible avec les services sociaux (CG, CCAS, Organismes de tutelle....)
- Mettre en place une médiation lors de conflits de voisinage, organiser et animer des temps de rencontre avec les travailleurs sociaux référents et le ménage,
- Etre à l'écoute des locataires sur le bon usage du logement et veiller à son entretien.

**Le coût d'un logement géré annuellement dans le cadre de l'AML est de 788 € dont 309€ relevant des honoraires de gestion facturés aux propriétaires.**

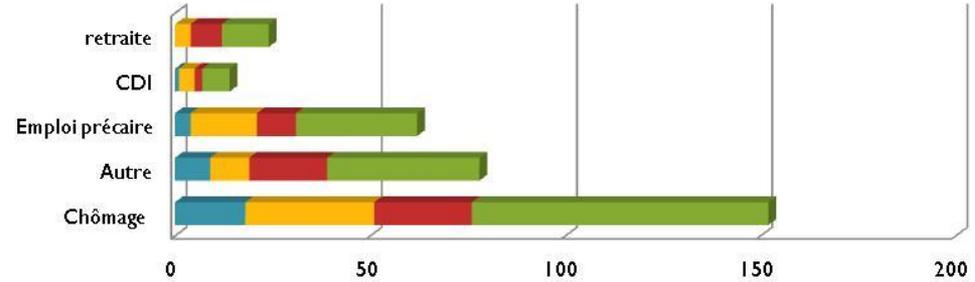
### 3-Aide à la médiation locative



### 3-Aide à la médiation locative

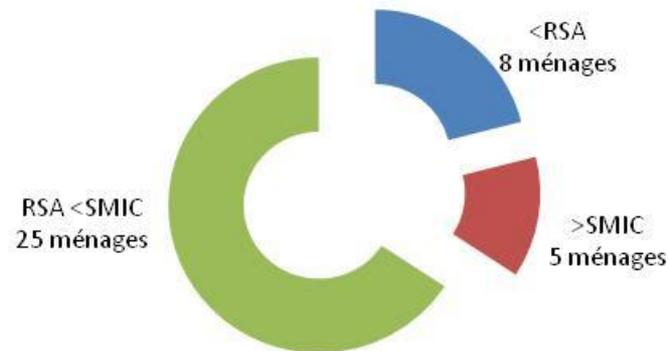
## Profil des locataires

### Rapport à l'emploi



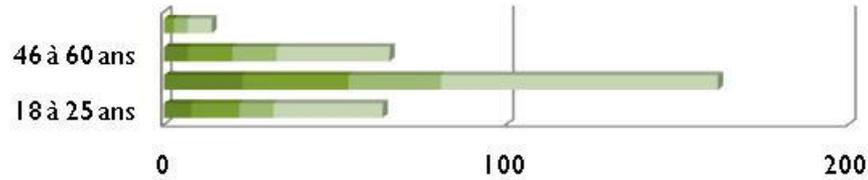
	Chômage	Autre	Emploi précaire	CDI	retraite
2010	18	9	4	1	0
2009	33	10	17	4	4
2008	25	20	10	2	8
Total	76	39	31	7	12

### Montant des ressources



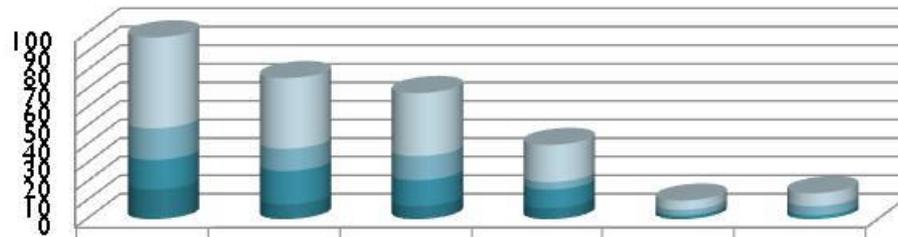
Il s'agit du montant des ressources sur 2010 avec les 38 baux signés.

### Age du chef de famille



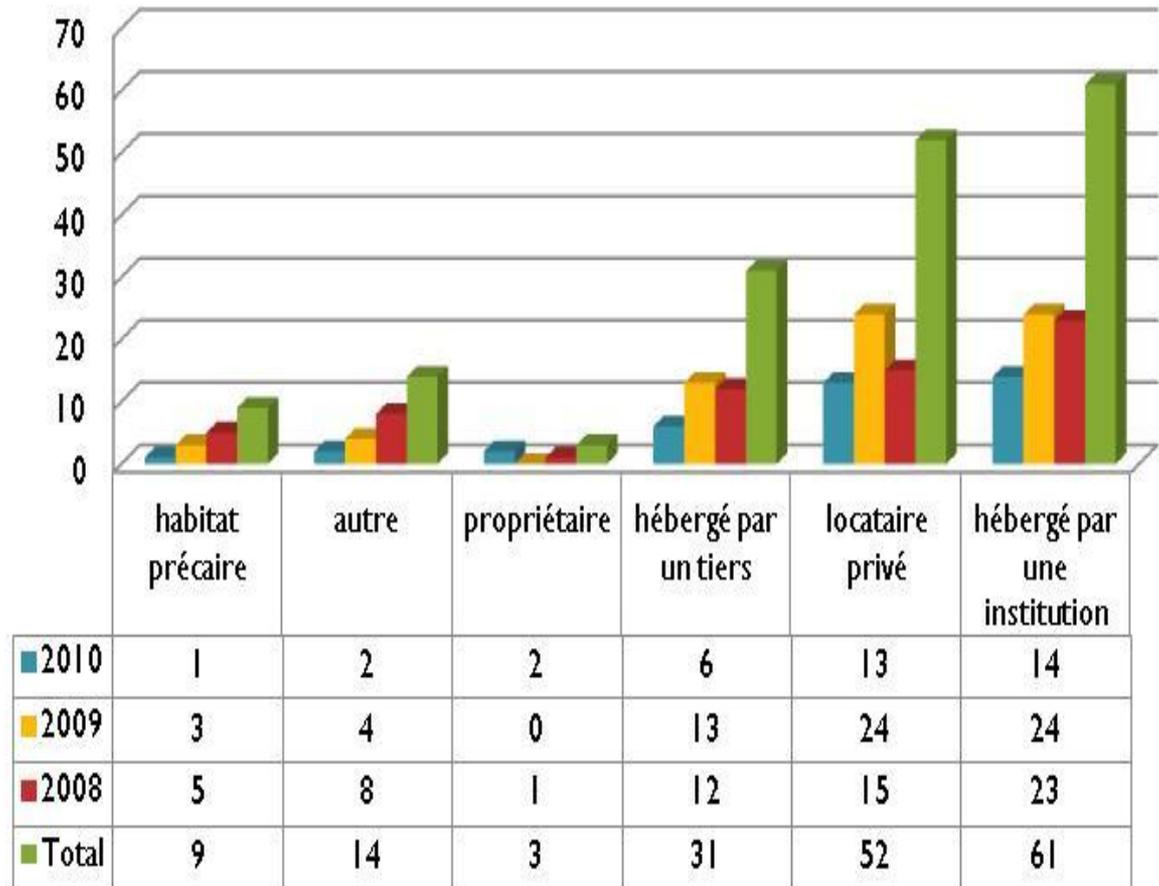
	18 à 25 ans	26 à 45 ans	46 à 60 ans	plus de 60 ans
■ 2010	8	23	7	0
■ 2009	14	31	13	3
■ 2008	10	27	13	4
■ Total	32	81	33	7

### Type de famille



	hommes isolés	femmes isolées	familles monoparentales	couples avec enfants	colatéraux	couples
■ Total	49	38	34	20	5	7
■ 2008	17	12	13	4	3	5
■ 2009	16	18	14	10	1	2
■ 2010	16	8	7	6	1	0

## Logement antérieur



**Cette action est animée et réalisée par l'équipe du « pôle social » composée de :**

- 1 Coordinatrice pôle social : Séverine HERRAIZ
- 2 Conseillères ESF : Claire FAYOLLE et Silvana BOVE

Cette action est financée par la CAF.

Lorsque la situation du locataire s'aggrave sur le plan budgétaire et/ou de la santé, qu'il fait face à des difficultés liées à son isolement, ou à sa recherche d'emploi..., les CESF mettent en place un projet social en lien avec les travailleurs sociaux référents.

Il peut aussi arriver que la CESF effectue le suivi social parce que le locataire est en rupture avec les services sociaux de droit commun. Les conseillères vont avoir pour objectif de recréer ce lien. Cela concerne particulièrement les bénéficiaires de l'AAH.

- Dans le cadre du suivi de proximité effectué auprès de 30 familles par an, l'équipe du « pôle social » ont décidé de mettre en place une nouvelle méthodologie de travail. Celle-ci consiste en la réalisation d'un document « projet social » élaboré avec les familles et les travailleurs sociaux référents.

Ce « projet social » permet ainsi :

- de contractualiser le suivi
- de l'évaluer sous forme de synthèse tous les 6 mois, et ce, en présence du/des travailleurs sociaux référents (DVS, DIE ou encore des structures de quartier)
- d'ajuster les objectifs et de définir les outils adaptés.

- Depuis septembre 2009, cet outil est mis en place et a permis de générer un suivi plus constructif et plus adapté.
- Ainsi, par exemple dans le cadre d'une mutation, il permet de mieux appréhender les difficultés, les besoins, les demandes des locataires et de proposer des logements adaptés aux situations.
- De plus, il permet une approche socioprofessionnelle globale et est particulièrement apprécié des travailleurs sociaux référents.
- 10 réunions de synthèse ont eu lieu sur l'année 2010. Lors de ces réunions, 25 ménages ont bénéficié de cet accompagnement. A chaque situation présentée, le travailleur social référent est invité.

5-

La lutte contre les  
Discriminations  
et  
L'égalité des  
chances



## La gestion Locative et sociale :

**Afin de lutter contre les discriminations, l'ASL développe les actions suivantes :**

- Accompagnement des locataires pour l'appropriation de leur logement
- Explications sur les réparations locatives
- Informations sur les économies d'énergie
- Vérification de la situation administrative (Caf, ouverture des compteurs, FLU...)
- Remise du guide du locataire à chaque nouveau ménage logé avec explications par les CESF sur les engagements respectifs des bailleurs-locataires

**12** familles de primo arrivants *ont été relogées en 2010 dont les 2/3 logés précédemment par une institution*

**23** entretiens personnalisés ont été réalisés pour l'année 2010

## 5-

### La lutte contre les Discriminations et L'égalité des chances

Utilisation de l'argumentaire afin de valoriser l'égalité des chances et la lutte contre les discriminations :

- Convaincre les propriétaires de louer leur logement à des personnes éligibles au logement social
- Sensibiliser les instructeurs des services publics et privés de l'opportunité du logement très social conventionné sur le parc privé.
- Accompagner les propriétaires dans la réalisation d'opérations très sociales,
- Par l'activité spécifique de l'Agence Immobilière et la sécurisation des rapports propriétaires / locataires

***A ce jour, cet argumentaire est maîtrisé par l'ensemble du personnel en relation avec les propriétaires.***

*Depuis le début de cette mission des évolutions notables ont contribué ou freiné la production de logements. Dans un souci de pragmatisme et avec la volonté d'optimiser les résultats nous proposons de faire une rétrospective de ceux-ci.*

### **Les freins à la production :**

- Difficulté liée aux multiples partenaires et décideurs avec des approches différentes concernant la distribution des logements, des aspects techniques, leur localisation ...
- La suspension du PST départemental pendant le 1<sup>er</sup> semestre 2008 retardant les notifications de l'Anah et effectif seulement depuis fin août 2008
- Les modifications de taux de subvention de l'Anah (anah saturnisme et plomb) et l'abandon de la prime vacance depuis juillet 2008
- La décentralisation de la prime régionale vers les communautés d'agglomération retardant le traitement des dossiers et le paiement de ces primes

6-

C  
O  
N  
S  
T  
A  
T  
S

Les freins à la  
production de  
logement

- Les délais de réponse peuvent prendre de 3 à 12 mois pour un simple avis d'une municipalité jusqu'aux délibérations de l'ANAH
- Les changements de règles concernant le taux de TVA en fonction des travaux,
- Les modifications des dispositions fiscales : abandon du Lieneman, Besson, puis le De Robien, aujourd'hui le Borloo...
- Les différents zonages A, B, C, 1 2 3 ou tendu, détendu, ne simplifient pas la compréhension,
- La non participation des communautés de commune à l'activité,
- La remise en état des logements après occupation,

## Les points forts du dispositif

- La reconduction du PST en 2008,
- La reconduction de la prime régionale
- La prise en compte de la totalité des travaux pour les réhabilitations globales
- Le conventionnement ANAH accompagné d'une contre partie fiscale,
- Le projet ESTHIA : ce dispositif animé par la FAPIL Rhône Alpes et l'ALE permet de financer une partie du sur investissement lié à la performance énergétique des logements.
- Sur notre département, la Tere effectue une visite technique du logement avec ses préconisations pour atteindre une étiquette énergétique performante. Une partie du surcoût est financée par une prime de 2000 €,
- L'adossement de la MOUS à l'Aide à la Médiation Locative pour la gestion des logements produits, et à l'accompagnement social financé par la CAF,
- Les bonnes relations avec les partenaires locaux, Etat, Conseil Général, Municipalités, St Etienne Métropole, CAF...

## Pour l'année à venir plusieurs inquiétudes concernant :

- La forte baisse des subventions accordées aux propriétaires bailleurs
- La disparition de l'Anah organisme
- La mise en place de la grille d'insalubrité en instaurant deux types de plafonds
- la disparition du PST,
- les financements pour l'accompagnement social, fin du soutien du 1% logement et des financements ACSE
- La participation des communautés d'agglomération inscrite dans le PLH de Saint Etienne Métropole, et Loire Forez

..

Les freins à  
la  
production  
de logement

***Toutes ces incertitudes et contretemps sont un handicap pour la mobilisation des propriétaires privés et ont un effet négatif sur la production de logement. Toutefois, L'année 2011 va bénéficier des opérations programmées les années antérieures permettant ainsi de maintenir une production équivalente.***

***Parallèlement l'ASL est contrainte de réduire les charges de personnel et ne renouvelle pas les contrats du personnel en CDD, ne remplace pas les départs, et réoriente les salariés sur d'autres activités.***

Depuis de nombreuses années, nous avons acquis un savoir faire reconnu, et proposons des solutions de logement pour les plus fragiles de qualité à des coûts abordables.

Le démantèlement et le désengagement des pouvoirs publics sur le soutien à la production de logement nous laissent un sentiment de gâchis. ..

**Les freins  
à la  
production  
de  
logement**

## Les actions retenues pour la Mous 2011:

1-La production de logements

2-La Gestion locative Adaptée et l'accompagnement social

3-Une permanence accueil dédiée au DALO

1-La production de logements

1-1 Prospection :

Communication et sensibilisation auprès d'investisseurs, propriétaires sur les possibilités de Financement de logements, incitations fiscales, sécurisation des bailleurs, gestion locative pratiquée par l'ASL, prime régionale.

1-2 Mobilisation des logements à loyer modéré :

- Opportunité du projet (étude de la qualité du bâti et son environnement social et urbain)
- Etude de faisabilité (descriptif des travaux à réaliser, bilan d'investissement, etc...)
- Négociation des loyers (incitation vers un conventionnement avec l'Anah ou adaptation des loyers)
- Recherche de financement auprès de l'Etat, Anah, Région Rhône Alpes, Conseil Général, Fondation Abbé Pierre, Crédit Immobilier de France pour la trésorerie

### 1-3 Assistance Maîtrise d'Ouvrage

Cette action regroupe le conseil technique et financier avec plusieurs hypothèses opérationnelles au propriétaire afin qu'il puisse au mieux cibler son projet.

L'ASL pourra exercer des missions de maîtrise d'œuvre en interne suivant le type de projet retenu.

### 1-4 Maîtrise d'Ouvrage

L'ASL, sociétaire de l'Ues Néma Lové, pourra être en capacité de porter des opérations avec des projets spécifiques (résidences sociales, logements adaptés) sous réserve d'obtention de l'agrément par l'UES.

Les relations avec Habitat et Humanisme, et la Foncière seront maintenus.

	<b>Objectifs MOUS</b>
Désistements avec travaux inférieurs à la caution (DTIC)	5
(DTSC)	15
Nouvelles captations avec ou sans travaux	20
<b>TOTAL</b>	<b>40 logements</b>

## 2-La Gestion locative Adaptée et l'accompagnement social

### 2-1 Diagnostic social et accompagnement du locataire avant et après son entrée dans le logement

- Attribution des logements par la commission de l'Asl pour des candidats éligibles au PDALPD
- 
- Inscription au fichier des demandeurs prioritaires de logement de la Loire
- Vérification de l'adéquation entre les dépenses du logement et ressources des ménages
- Orientation vers les services sociaux pour les aides à l'accès au logement et information sur le dispositif Loca-Pass,FLU

Entrée dans les lieux avec explication du contrat de location des droits et des devoirs

### 2-2 La sécurisation des relations bailleurs / locataires

- Adhésion au contrat cadre Fapil/Macif concernant l'assurance impayée de loyer et le vandalisme
- Le projet de création d'un fond de remise en état,
- le LocaPass

- 2.3 La gestion sociale

**Elle permet d'avoir une politique volontariste dès les premiers éléments prévenant les risques de dérive liés au contrat de location:**

- Par l'accueil,
- Du fait d'impayés ou de retards dans les paiements,
- Les troubles de comportement,
- L'entretien des logements,
- Le lien social et la prévention des risques d'isolement

**Les moyens sont :**

***des réunions de concertation***

- avec :
- les CESF et les agents de maintenance,
  - les CESF et les chargés de gestion locative
  - la coordinatrice du pôle social
  - le directeur

***Une vigilance sur les situations d'impayés***

- Réunion 1 fois par mois
- intervention dès 30€ de retard
- des rencontres à l'ASL, à domicile chaque fois que nécessaire,
- des échanges quotidiens avec les référents sociaux

## *Des visites à domicile*

- Un canevas d'interventions

Il a été élaboré pour aller au devant des locataires afin de prévenir des difficultés mais surtout avec la volonté d'aller « vers » pour favoriser le lien social et l'insertion par le logement.

- Pour se faire :

des entretiens personnalisés sont effectués avant l'entrée dans les lieux puis une visite à domicile intervient dans les deux mois après l'emménagement et, enfin, une fois par an.

- Chaque intervention permet de définir les actions à mettre en place (ou pas) appropriées aux situations rencontrées.
- Un tableau de bord de suivi de ces visites a été mis en place cette année. Il permet de vérifier que chaque locataire puisse être rencontré annuellement et de prévenir ainsi des risques potentiels. Des alertes sont posées lorsque nous constatons des défauts d'entretien ou lorsqu'il apparaît des signes avant coureur d'un mal être.

## l'Accompagnement Social

*Suscité par des questions relatives au voisinage, des problèmes de comportements, des impayés l'accompagnement social vient renforcer la GLA, par des actions plus ciblées*

Cette action tend à éviter que la situation des ménages ne s'aggrave:

- Sur le plan social
- Pour le maintien des droits administratifs
- Sur le plan de la santé physique ou mentale,
- Le lien avec les services sociaux ou médico-social

**Elles renforcent les missions liées à la gestion locative de proximité, par un suivi plus intensif.**

- **Nous estimons à trente ménages les interventions correspondant à la mission d'accompagnement social**

### 3-1 Permanence accueil dédiée au DALO :

#### *Modalités d'accueil :*

Un premier accueil sera ouvert 2 après midi par semaine avec une ligne téléphonique spécifique et avec possibilité de venir directement dans nos locaux.

Ce premier contact est destiné au décryptage des situations pour le conseil, information et doit définir avec la personne le type d'orientation ou d'accompagnement susceptible de lui permettre de progresser dans la résolution de son problème de logement.

#### *Diagnostic social approfondi :*

Des rendez vous individuel pour apporter une compréhension de la situation  
Un diagnostic budgétaire, administratif et social en lien avec le demandeur en concertation avec les travailleurs sociaux intervenant auprès de la famille.

#### *Appui au recours DALO :*

Il peut s'agir d'un suivi individualisé avec visite à domicile, élaboration de solutions adaptées (maintien dans les lieux, négociation avec le bailleur actuel, orientation vers les dispositifs de droit communs, inscription auprès des bailleurs publics jusqu'à l'accompagnement dans la saisine du DALO).

Objectifs quantitatifs :

15 familles avec appui au recours DALO  
80 accueils de la demande  
33 diagnostics sociaux

Publics concernés :

Ce sont des personnes exclues du droit au logement pour des problèmes d'handicaps sociaux, culturels, économiques, en situation de mal logement relevant en particulier des catégories de ménages définies dans la loi du 5 mars 2007 relatives au droit au logement opposable :

Dont les publics en situation de mal logement, primo arrivants, sorties de logement temporaire, publics non accueillis dans d'autres structures, jeunes de moins de 26 ans en situation de décohabitation, travailleurs pauvres, ménages menacés d'expulsion, les invisibles.

TABLEAU DE BORD

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Accueil de la demande			Diagnostic social			Appui recours DALO		Signature bail			
2	Demander	Sur dossier	Telephonique	Sur rv	Dossier complet	Complement de dossier	Entretien personnalisé	Initiative ASL	Orientation vers un service	Dossier ASL	Date	Nombre
3	Demande spontanée											
4	ATRAE		1			1	1				02/02/2011	1
5	GRANGER			1		1						
6	TERRESSE			1					1			
7	SIMON			1		1						
8	ZADALLOU			1					1			
9	LIFO			1					1			
10	Sous total		1		0	3	1	0				
11	CLT ou service sociaux hors commission											
12	RAI			1		1	1				17/01/2011	1
13	Sous total		0		0	1	1	0				
14	Commission d'attribution											
15	OUKLA	1		1		1			1			
16	FOULX	1		1		1	1					
17	MAFA	1				1	1					
18	GILLI	1										
19	BOUKHDA	1										
20	MCHEN	1				1					01/04/2011	1
21	MDOUNI	1					1				01/03/2011	1
22	WENNOUF	1				1						
23	ME	1				1						
24	NI OGRET	1				1						
25	HDEA	1				1						
26	BARRA	1				1						
27	GHANEH	1				1						
28	LES BELIERE	1				1						
29	DEFFOUS	1				1						
30	ALADW	1				1						
31	EVERIAN	1				1						
32	WENNOUF	1										
33	Sous total		0		10	5	2	0				
34	DALO											
35	OUKLA			1					1			
36	Sous total		0		0	0	0	0				
37	Total		1		10	9	4	0				

Page 1

