



Agence
Immobilière à
Vocation
Sociale

9

Une AIVS est une structure à but social (association, UES, SCIC, ...) qui possède les compétences d'agent immobilier (profession réglementée par la loi Hoguet) pour les mettre au service de l'insertion par le logement de personnes en difficulté.

Sa vocation est de favoriser l'accès et le maintien de personnes fragilisées dans un logement autonome de droit commun tout en sécurisant le risque locatif du bailleur privé. Sa mission passe par l'accroissement de l'offre de logements et la gestion de ceux-ci par le biais d'un mandat de gérance.

« AIVS » est un label que délivre la Fapil (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). La marque est déposée à l'Institut National de la Propriété Intellectuelle.

Un métier au service de l'insertion

S'il n'y a pas de « modèle » d'organisation, le fonctionnement d'une AIVS repose sur quatre actions essentielles :

- la prospection et la mobilisation de logements,
- l'attribution adaptée du logement avec les partenaires, grâce à un diagnostic préalable,
- la gestion locative comptable et technique
- la médiation locative, relation avec les locataires, les propriétaires et les partenaires de la structure.

Certaines AIVS assurent également l'accueil de la demande et l'accompagnement à la recherche de logement

L'accompagnement social des ménages logés est en principe assuré par des partenaires associatifs ou institutionnels.

Cœur de métier d'une AIVS : la Gestion Locative Adaptée (GLA)

La structure assure une gestion de proximité du logement et pour cela a développé le métier de Gestion Locative Adaptée. La GLA a pour vocation d'assurer le respect des droits et devoirs du locataire et du propriétaire. Elle garantit la bonne gestion du logement qui lui a été confiée, la **sécurisation du risque locatif**, permettant le maintien de la personne dans le logement. Ainsi, l'AIVS :

- accompagne le locataire lors de son entrée dans le logement et toute la durée du mandat
- aide le locataire à pallier tout problème lié au logement (démarches administratives, difficulté de paiement, ...)
- intervient en cas de difficulté (de voisinage, technique, financière...)

L'AIVS accompagne le propriétaire dans la gestion de son patrimoine, dans ses démarches administratives et fiscales.

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Certaines AIVS pratiquent l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Elles accompagnent le propriétaire qui souhaite réhabiliter son logement en vue de loger un ménage en difficulté. Pour cela, elles l'assistent dans le montage de son opération, l'informe sur les dispositifs fiscaux, subventions, modes de conventionnements existants, mais aussi sur les aspects purement techniques (évaluation, suivi des travaux, préfinancement).

Une boîte à outils

Afin de faciliter le fonctionnement des AIVS et de proposer aux propriétaires des outils performants de sécurisation du rapport locatif, la Fapil négocie des accords-cadres correspondant à leur activité économique et sociale et à des tarifs préférentiels.

Assurances

- Une garantie financière afin de répondre à leur obligation de mandataire : SOCAMAB ASSURANCES
- Une assurance « impayé de loyer » et « dégradation », contrat précurseur au dispositif GRL : Macif et MAIF
- Une garantie Responsabilité Civile et Professionnelle proposée pour les structures pratiquant l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : Macifilia.

Diagnostic

un accord de partenariat a été conclu avec la société Ex'im pour les diagnostics obligatoires à la location.

Informatique

un logiciel spécifique, ICS, a été choisi et évolue constamment grâce à un travail de partenariat concepteur/utilisateur.

Les conditions de location

Les AIVS appliquent un loyer négocié avec le propriétaire bailleur, toujours inférieur au prix du marché. Quand le logement fait l'objet d'une convention entre le propriétaire bailleur et l'Etat par l'intermédiaire de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), elles veillent au respect des engagements pris par le propriétaire en terme de location (loyer, attribution, gestion, ...). Elles proposent les logements aux ménages relevant du PDALPD (Plan Départemental d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées).

Un label

- Pour obtenir le label AIVS, la structure doit :
- adhérer à la Fapil et donc avoir signé sa charte
 - signer et respecter le **cahier des charges des AIVS** qui spécifie les bases déontologiques de leur fonctionnement, notamment leur caractère social et l'adaptation des actes de gestion aux difficultés des locataires. Il précise aussi les principales obligations légales des agences immobilières et administrateurs de biens (carte professionnelle, garantie financière, ...).
 - signer le règlement d'utilisation de la marque AIVS.

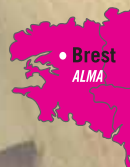
Le Financement des AIVS

Les AIVS accomplissent une mission d'intérêt général : gestion locative adaptée, négociations à la baisse des loyers, ... autant d'activités qui demandent du temps de travail supplémentaire et génèrent un surcoût. Si l'activité de gestion locative leur apporte, comme à tout administrateur de biens, un financement propre grâce à un taux d'honoraire de 6 à 8 % appliqué sur les loyers, cette source de revenus est insuffisante.

Pour cette mission, les AIVS **ont besoin du soutien de la collectivité** par l'apport de financements extérieurs dans le cadre de partenariats avec les pouvoirs publics (Etat, Conseils Généraux, communautés de communes, CAF, etc...) et des associations ou fondations (Fondation Abbé Pierre, Fondation de France...).

Une inscription dans les politiques publiques

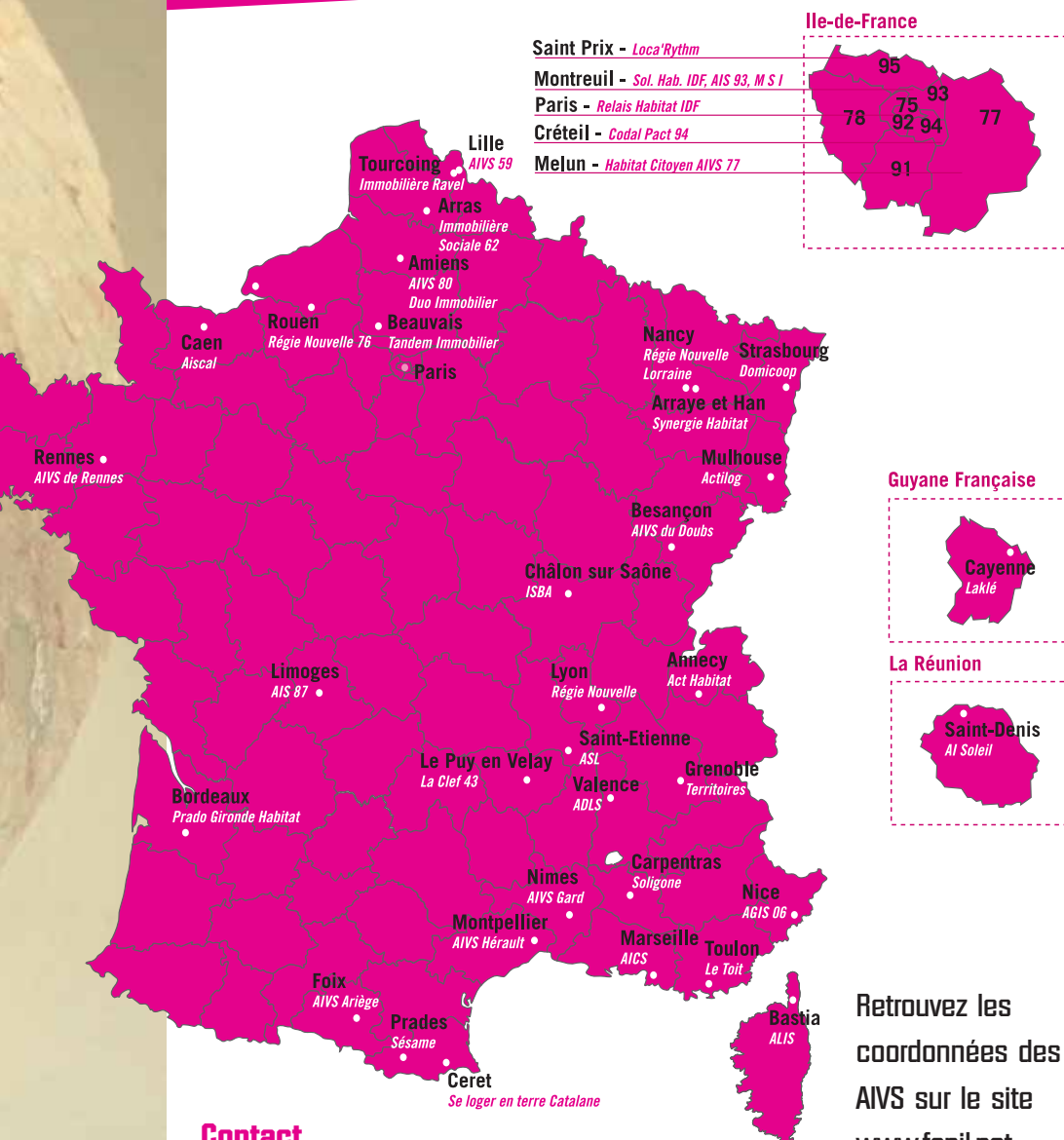
Outils de nombreux PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Démunies), les AIVS n'ont de sens que si elles s'intègrent dans les politiques territoriales et qu'elles agissent en partenariat avec les acteurs associatifs et institutionnels locaux. Alors que l'offre publique de logements très sociaux ne peut répondre à la demande, les AIVS constituent un dispositif complémentaire de mobilisation de logements dans le parc privé.



Les AIVS en chiffres

- Début 2008, 43 AIVS
- Plus de 10 000 logements loués
- 1/3 des ménages sont bénéficiaires du RMI
- 3/4 des ménages ont un revenu inférieur au SMIC
- 1/4 des ménages sont des familles monoparentales
- 1/2 des ménages sont des personnes isolées

Implantation des AIVS



Contact

Pour toute information complémentaire
Fapil

221 Bd Davout - 75 020 Paris

tél : 01 48 05 05 75 - contact@fapil.net - www.fapil.net

Retrouvez les
coordonnées des
AIVS sur le site
www.fapil.net



Conception/réalisation : Crayon Bleu - Photos : DR
Impression dans le cadre d'Imprim'Vert sur papier recyclé



Fapil

221, boulevard Davout - 75020 Paris
tél : 01 48 05 05 75 - fax : 01 48 05 32 65
contact@fapil.net - www.fapil.net