



Panorama

LES AGENCES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIALE

En chiffres

Mars 2015



Sommaire

Un réseau professionnel depuis plus de 20 ans 4

Une expertise à la croisée de l'immobilier
et du social 4

Une reconnaissance des pouvoirs publics 4

Développer un parc accessible, diversifié 5

Le cœur de métier : la gestion de logements
pérennes 5

Une offre complémentaire adaptée
aux besoins des personnes 5

Un parc situé principalement dans le diffus 6

Des logements majoritairement
conventionnés 6

Promouvoir l'insertion des ménages 7

L'accueil et l'accompagnement des personnes 7

Le relogement dans un parc adapté 7

Des ménages en situation sociale
et économique fragile 8

L'accès durable à un logement
de droit commun 9

Sécuriser le propriétaire 10

Des garanties professionnelles 10

Des contrats-cadres adaptés 10

Notre réseau d'agences à l'échelle nationale 11

Plus que jamais, face à la crise du logement qui touche des millions de ménages, la mobilisation du parc privé à des fins sociales est essentielle pour proposer une offre de logements de qualité et aux loyers accessibles.

Depuis maintenant plus de 20 ans, les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) de la Fapil apportent une réponse innovante à la problématique du mal-logement. En gérant des logements détenus essentiellement par des propriétaires privés pour les louer à des ménages modestes qui bénéficient alors d'un statut de locataire de plein droit, elles mettent en œuvre le Droit au logement pour tous.

Les AIVS® sont ancrées dans leur territoire et agissent en lien avec les politiques locales en faveur du logement des personnes en difficulté. Elles travaillent dans la proximité : en prospectant, en conseillant et en aidant les propriétaires à remettre sur le marché des logements qui nécessitent des travaux, en assurant une gestion adaptée qui prend en compte la situation des ménages tout en préservant les intérêts du bailleur, les AIVS® développent un parc social diversifié et rapidement disponible, complémentaire de celui des bailleurs sociaux. Cette réponse est pertinente sur tous les territoires, les agglomérations aux marchés locatifs très tendus comme les secteurs moins denses.

Les AIVS® sont reconnues par les pouvoirs publics et sont des partenaires incontournables des politiques liées au logement. Pourtant, les outils dont elles disposent doivent encore être confortés pour répondre aux défis, toujours plus nombreux, posés par la crise du logement : une fiscalité incitative pour mobiliser encore davantage de logements, des aides financières pour la remise en état des logements, des moyens pour renforcer la gestion locative adaptée et l'accompagnement social auprès des locataires, une sécurisation spécifique des bailleurs contre les impayés et les éventuelles dégradations lorsqu'ils confient leur logement à une AIVS®.

Au sein du réseau de la Fapil, les AIVS® s'engagent dans la lutte contre le mal-logement et innovent chaque jour aux côtés des ménages modestes, pour construire avec eux des solutions adaptées à leurs besoins.

Thierry Debrand
Président de la Fapil

Un réseau professionnel depuis plus de 20 ans

Une expertise à la croisée de l'immobilier et du social

Les AIVS® sont des agences immobilières associatives qui mettent leur savoir-faire au service des ménages rencontrant des difficultés à accéder à un logement.

Elles participent à la mise en œuvre du Droit au logement en gérant des logements du parc privé avec des loyers accessibles et en développant un service spécifique de gestion locative de proximité auprès du locataire. Cette gestion, qui se traduit concrètement par un accompagnement régulier du locataire afin de l'aider à résoudre toute question liée au logement, favorise la réussite de l'insertion par le logement.

L'activité des AIVS® est à la fois encadrée par la loi Hoguet, qui régit l'activité de l'ensemble des agents immobiliers, et par le cahier des charges de la Fapil, qui définit leur vocation sociale, les publics auxquels elles s'adressent et leurs modalités d'intervention sur le territoire.

La Fapil anime le réseau des AIVS®, déploie les outils nécessaires à leur activité et au renforcement de leurs compétences et porte leurs enjeux auprès des pouvoirs publics. Elle délivre aux agences un Label annuel en fonction du respect du cahier des charges.

Partout où les besoins sont importants pour faire reculer le mal-logement, la Fapil soutient la création et le développement d'AIVS®.

Une reconnaissance des pouvoirs publics

Les AIVS® interviennent dans les territoires les plus densément peuplés, là où les marchés locatifs sont les plus tendus mais aussi dans ceux qui connaissent les plus forts taux de pauvreté. Elles concourent pleinement à la construction des politiques publiques du logement en contribuant aux instances locales politiques et techniques (comité de suivi du PDALHPD, commission DALO, FSL, etc.).

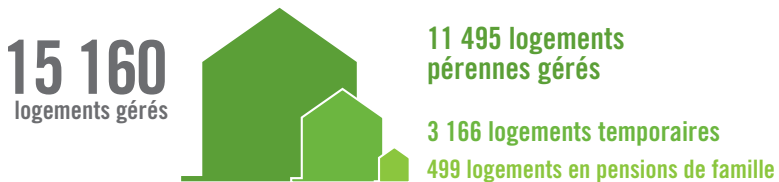
En tant qu'acteurs incontournables des politiques sociales et celles liées au logement, les AIVS® sont soutenues financièrement par les pouvoirs publics. Ce soutien est indispensable pour garantir la pérennisation et la continuité de leurs actions en faveur des publics les plus fragiles.

Développer un parc accessible, diversifié

Le cœur de métier : la gestion de logements pérennes

Dans un logement « pérenne », le ménage est locataire de droit commun. Il a les mêmes droits et les mêmes obligations que n'importe quel autre locataire. Ce statut est un élément essentiel pour favoriser son insertion.

La plupart des logements pérennes sont mobilisés dans le parc privé. Plus de 80 % d'entre eux appartiennent à des propriétaires privés ou SCI familiales, 16 % sont issus de la production en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion par les associations. Les autres logements (4 %) proviennent du parc des bailleurs sociaux et des collectivités.



Une offre complémentaire adaptée aux besoins des personnes

Les AIVS® ont développé d'autres offres qui constituent ainsi une alternative au logement ordinaire et permettent de proposer une solution adaptée à la situation des ménages et à leurs besoins.

Des pensions de famille

Les pensions de famille proposent des services collectifs avec la présence quotidienne d'hôtes de maison ayant une qualification dans le domaine social et/ou de l'insertion tout en offrant des logements autonomes sans limitation de durée. Elles permettent ainsi d'offrir aux locataires un cadre sécurisé.

Des solutions temporaires de logements

Près de la moitié des AIVS® gèrent aussi un parc de logements à vocation temporaire, destiné à des ménages qui ont besoin de stabiliser leur insertion et ne peuvent pas encore accéder à un logement de droit commun.

Les logements temporaires prennent des formes diverses : sous-location temporaire, sous-location en vue d'un bail glissant, résidences sociales, foyers, hôtels sociaux, etc.

Un parc situé principalement dans le diffus

94 % du parc des AIVS® est situé dans le diffus, intégré dans le tissu urbain, concourant ainsi à développer la mixité sociale et à lutter contre la stigmatisation des publics qu'elles accueillent.

Afin d'accroître le nombre de logements mobilisés dans le diffus, plus de 30 % des AIVS® développent l'activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage et mettent ainsi leur expertise technique au service des propriétaires bailleurs pour mener à bien leur projet de réhabilitation et de rénovation.

Cette activité a permis de mettre à disposition près de 170 nouveaux logements en une année dont près de 40 % appartiennent à des propriétaires privés et 43 % à des collectivités locales.

Des logements majoritairement conventionnés

52 % du parc géré par les AIVS® est conventionné en très social (29 % en PLAI ou ANAH TS), en social (17 % en PLUS ou ANAH S) ou en intermédiaire (6 %), permettant de garantir des loyers bas aux locataires. Les autres loyers, bien que non conventionnés, sont toujours négociés avec les propriétaires pour permettre le relogement des ménages modestes.

Le conventionnement est un outil indispensable pour intégrer durablement dans le parc social les logements mobilisés par les AIVS®. Pour accroître ce parc, les conditions du conventionnement doivent d'ailleurs être facilitées et être plus attractives financièrement. De plus, dans le contexte budgétaire contraint, les aides aux propriétaires bailleurs pourraient être concentrées sur ceux qui font appel à une AIVS® qui, parce qu'elle respecte le cahier des charges de la Fapil, garantit que le logement est occupé par un ménage modeste tout au long du conventionnement.

Malgré le manque d'attractivité du régime de conventionnement, les AIVS® parviennent à convaincre les propriétaires de s'engager dans ce dispositif. D'ailleurs, en 2013, **3 468** logements appartenant à des propriétaires privés sont conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) :

- 🟢 46 % conventionnés en « Très Social » ;
- 🟢 41 % conventionnés en « Social » ;
- 🟢 13 % conventionnés en « Intermédiaire ».

Promouvoir l'insertion des ménages

L'accueil et l'accompagnement des personnes

Au-delà de la gestion immobilière, la moitié des AIVS® développent **une activité d'accueil, d'information et d'orientation** des ménages en situation de mal-logement.

Si ces missions prennent des formes diverses (accueil téléphonique ou physique, entretiens individuels et/ou ateliers collectifs), elles constituent un premier contact avec la personne et permettent de mieux qualifier la demande du ménage.

En 2013, **10 250** ménages ont été ainsi accueillis par les AIVS®.

Par ailleurs, la mission d'**accompagnement** des ménages est assurée directement par la moitié des AIVS®, l'autre moitié confiant cette compétence à des associations partenaires. La grande majorité des ménages accompagnés sont logés dans le parc des AIVS®.

En 2013, **3 470** ménages ont été ainsi accompagnés, généralement pour une durée de 6 à 18 mois, permettant de favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

Le relogement dans un parc adapté

En proposant un logement de qualité avec un loyer accessible, les AIVS® participent à la lutte contre l'exclusion par le logement. Grâce à un parc important et diversifié, elles relogent chaque année près de 4 000 ménages en fonction de leurs besoins.

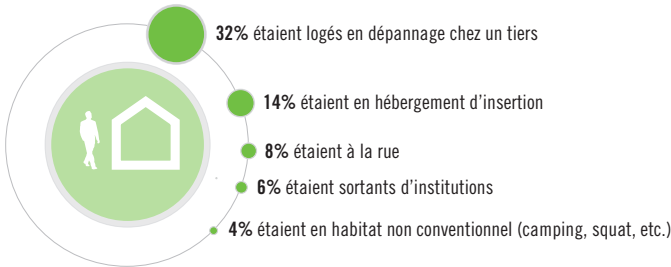
3 931
nouveaux ménages
en 2013 ont pu
accéder à un
logement adapté
et abordable



70 % ont accédé à un logement
pérenne de droit commun

30 % aux autres offres de logement
développées par les AIVS®

La situation antérieure au regard du logement des ménages relogés en 2013 témoigne d'un parcours résidentiel souvent difficile puisque **64 %¹** d'entre eux étaient auparavant dépourvus de logement.



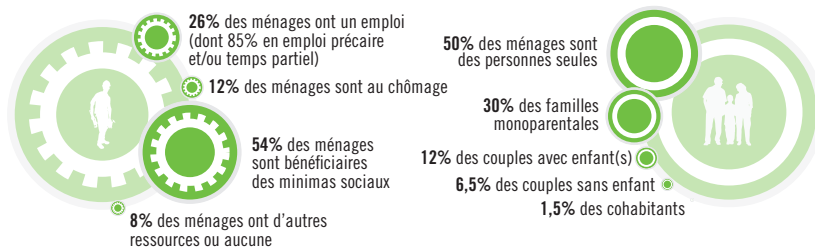
Les autres ménages relogés en 2013 par les AIVS® rencontraient des difficultés à se maintenir dans le logement (impayés de loyers) ou étaient en situation de surpeuplement et/ou d'habitat indigne.

Des ménages en situation sociale et économique fragile

Les AIVS® logent un public fragile rencontrant des difficultés financières et/ou sociales et reconnu prioritaire au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Le public logé par les AIVS® est pour moitié constitué de personnes seules, les familles monoparentales sont également fortement représentées (30 % soit + 5 % par rapport à 2012).

Les ménages n'ayant que les minimas sociaux comme ressources sont majoritaires. Seuls 26 % ont un emploi, le plus souvent précaire et/ou en temps partiel.

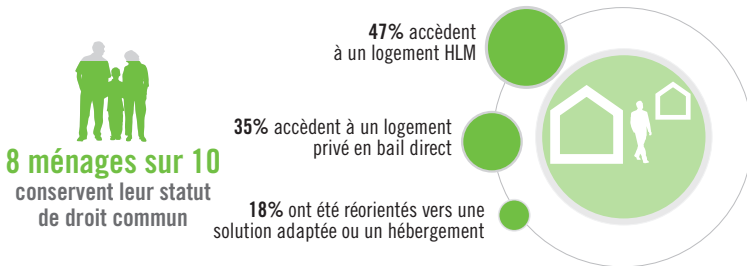


¹ 40% de réponse

L'accès durable à un logement de droit commun

L'action des AIVS® permet une insertion durable des ménages, grâce à une stabilisation et à une sécurisation de leur parcours résidentiel. C'est pourquoi le taux de rotation en logement pérenne est relativement faible : les ménages trouvent dans le parc des AIVS® une solution pérenne et adaptée à leurs besoins en matière de logement.

Lorsqu'ils quittent leur logement, plus de **8 ménages sur 10** trouvent une solution au sein d'un bailleur HLM ou dans le parc privé, en conservant leur statut de locataire de plein droit. Preuve que, du point de vue du logement, leur situation s'est améliorée.



Améliorer les conditions de vie des ménages

Le fonds mutualisé pour les petits travaux

En 2012, l'AIVS® Association Service Logement (ASL) à Saint-Etienne a créé un fonds mutualisé pour la remise en état des logements au départ des locataires. Il permet de réaliser des réparations et des petits travaux qui participent à la qualité du logement et qui améliorent ainsi le cadre de vie. Les recettes du fonds proviennent de subventions des collectivités locales et de la CAF, de partenaires associatifs, de contributions en dons d'argent et/ou de matériaux des entreprises et de la participation des propriétaires volontaires. Ceux-ci contribuent d'ailleurs majoritairement au fonds (75%), preuve de leur adhésion au projet et de leur satisfaction quant au service rendu. Les menus travaux sont effectués par un Atelier Chantier d'Insertion qui a ainsi permis à 6 salariés de retrouver une activité professionnelle.

Ce fonds est un service supplémentaire proposé par l'AIVS®. Il complète les actions en matière de gestion locative adaptée, d'accompagnement social, de prévention des impayés et des dégradations. Il mutualise les risques et permet le maintien du patrimoine en bon état. Enfin, il témoigne de la nécessaire implication de l'ensemble des acteurs pour consolider le logement d'insertion. D'autres AIVS®, telle Tandem Immobilier à Beauvais, ont également lancé un fonds mutualisé afin d'offrir aux propriétaires un nouveau service et de garantir à leurs locataires des logements bien entretenus.

Sécuriser le propriétaire

Les propriétaires confient leur bien en gestion à une AIVS® en vue de le louer à un ménage modeste ou en difficulté. Aussi, développer des outils de sécurisation pour le propriétaire est indispensable pour pérenniser l'offre de logement et mobiliser encore davantage le parc privé. Au premier rang de ces outils, la garantie contre les impayés de loyers est essentielle : elle permet de convaincre un propriétaire de mettre un logement sur le marché locatif social, et, lorsqu'un locataire rencontre des difficultés pour payer son loyer, elle donne du temps à l'AIVS® pour trouver avec lui des solutions financières tout en préservant les revenus du bailleur. La Fapil souhaite qu'une telle garantie, mise en place avec la MACIF sur une partie des logements gérés par les AIVS®, puisse être généralisée avec l'appui des pouvoirs publics.

Des garanties professionnelles

Les AIVS® répondent aux normes de professionnalisme des agents immobiliers encadrées par la loi Hoguet. Titulaires d'une carte d'agent immobilier, elles bénéficient également d'un agrément délivré par la Préfecture pour l'activité d'intermédiation locative sociale et pour celle d'ingénierie sociale, financière et technique.

Des contrats-cadres adaptés

La Fapil a développé en lien avec ses partenaires des outils spécifiques pour permettre aux AIVS® d'exercer leur activité dans les meilleures conditions.

LA MACIF

Mutuelle d'assurance sans intermédiaire, la MACIF est une entreprise de l'économie sociale, qui compte aujourd'hui plus de cinq millions de sociétaires.

Pour la Fapil, la MACIF a construit une garantie contre les risques locatifs, que les AIVS® proposent aux propriétaires afin de les assurer contre les éventuels impayés et dégradations immobilières. Ce contrat, adapté aux spécificités des publics et aux modalités de gestion (suivi de proximité et accompagnement des locataires dans le temps long), est un outil indispensable au développement de l'activité des associations. La MACIF leur propose également un contrat d'Assurance Responsabilité Civile et Professionnelle sur-mesure.

LA CEGC

La Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions (CEGC) est le garant de référence dans le secteur de l'administration de biens où elle compte près de 5 000 entreprises clientes pour 5,6 milliards d'euros de garanties délivrées.

L'accord entre la CEGC et la Fapil permet aux AIVS® de satisfaire à l'exigence de sécurisation des fonds des mandants prévue par la loi Hoguet.

Notre réseau d'agences à l'échelle nationale

- Accors (Guadeloupe)
- Act Habitat (Haute-Savoie)
- Actilog (Haut-Rhin)
- ADLS (Drôme et Ardèche)
- AGIS 06 (Alpes-Maritimes)
- AISCAL (Calvados)
- Al Soleil (La Réunion)
- AIVS ALP (Gironde)
- AIVS Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)
- AIVS du Doubs (Doubs)
- AIVS Hérault (Hérault)
- AIVS Objectif Logement (Seine-Maritime)
- AIVS Rennes Métropole (Ille-et-Vilaine)
- AIVS 59 (Nord)
- AIVS 80 (Somme)
- AIS 87 (Haute-Vienne)
- ALIS (Haute-Corse)
- Alizés 17 (Charente-Maritime)
- ALMA (Finistère)
- ASL (Loire)
- Assimmo 18 (Cher)
- F3 Immobilier (Seine-Maritime)
- Habitat et Humanisme Vendée (Vendée)
- HH Gestion (National)
- HH Gestion Alsace (Bas-Rhin)
- HH Gestion Gard (Gard)
- HH Gestion Lorraine (Lorraine)
- Immobilière Ravel (Nord)
- Immobilière Sociale de Plaine Commune (Seine-Saint-Denis)
- Immobilière Sociale 62 (Pas-de-Calais)
- ISBA (Bourgogne)
- La Clef 43 (Haute-Loire)
- Laklé (Guyane)
- Le Toit (Var)
- Locarythm (Val-d'Oise)
- Maison de l'habitat de l'Ariège (Ariège)
- Pact Est Parisien (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne)
- Régie Nouvelle HH (Rhône)
- Se Loger en Terre Catalane (Pyrénées Orientales)
- Solidarité Habitat Île-de-France (Île-de-France)
- Soligone (Vaucluse)
- Solincité (Lot-et-Garonne)
- Synergie Habitat (Lorraine)
- Tandem Immobilier (Oise)
- Territoires (Isère)



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

6, avenue du Professeur André Lémierre—75020 Paris
contact@fapil.net—www.fapil.net

Avec le soutien du Ministère du Logement de l'Égalité des territoires et de la Ruralité ; du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes ; de la Caisse de garantie du logement locatif social et de la Fondation Abbé Pierre.

