



Les agences immobilières à vocation sociale

Panorama

Mars 2018



Sommaire

Un réseau professionnel qui agit sur les territoires	4
Une expertise reconnue en immobilier solidaire	4
Une action sur les territoires pour faire reculer le mal-logement	5
Une animation spécifique pour renforcer les compétences professionnelles	7
Un parc de logements accessibles et diversifiés	8
Le cœur de métier : la mobilisation et la gestion de logements de droit commun	8
Une offre complémentaire : répondre à des situations diversifiées	10
Loger des personnes en précarité	11
Des ménages dont la situation socio-économique se dégrade	11
Des parcours qui témoignent du bien-fondé du principe du « Logement d'Abord »	13
Notre réseau d'agences	14

Édito

Grâce à leur savoir-faire en gestion locative adaptée, les agences immobilières à vocation sociale (AIVS®) mettent en œuvre le principe du « Logement d'Abord » : disposer d'un logement de qualité est un préalable indispensable à l'insertion.

Pour répondre aux défis posés par la crise du logement, la mobilisation du parc privé à vocation sociale est plus que jamais nécessaire. Immédiatement disponible car ne nécessitant pas de construction et situé dans le diffus, il permet de loger des personnes trop souvent exclues du marché locatif traditionnel. En outre, il vient en parfaite complémentarité du parc social, en apportant des réponses adaptées sur l'ensemble des territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux, dans des zones tendues ou moins denses.

Grâce à leur travail de proximité, nos 45 AIVS® favorisent l'insertion de personnes fragilisées tout en garantissant aux propriétaires une gestion sécurisée de leur patrimoine. Surtout elles démontrent au quotidien la pertinence de leur projet social en faveur du Droit au logement.

La Fapil milite pour accélérer la mobilisation du parc privé : nous sommes notamment convaincus qu'il est indispensable d'impliquer encore davantage les collectivités locales car ce sont les dynamiques et les partenariats au plus près des territoires qui sont les plus efficaces.

Avec près de 16 000 logements gérés et plus de 4 000 nouveaux ménages logés chaque année, nos AIVS® sont la preuve que le parc privé à vocation sociale représente un formidable levier d'action.

Thierry Debrand,
Président de la Fapil

Un réseau professionnel qui agit sur les territoires

- 45 AIVS® labellisées par la Fapil
- 400 ETP et personnel mis à disposition

Une expertise reconnue en immobilier solidaire

Les AIVS® sont des agences immobilières associatives qui mettent leur savoir-faire au service des ménages les plus précaires qui rencontrent des difficultés à se loger dans le parc privé traditionnel ou le parc social.

En plus des missions de gestion locative classique, elles assurent un suivi dans la proximité du locataire sur tout ce qui concerne le logement et conseillent les propriétaires pour valoriser leur patrimoine.

- Les AIVS® détiennent la carte professionnelle d'agent immobilier et répondent à l'ensemble des obligations légales et réglementaires de ce secteur.
- Les AIVS® sont agréées par l'État « organisme d'intermédiation locative », c'est-à-dire spécialiste de la gestion locative à caractère social.
- Les AIVS® sont labellisées par la Fapil, 1^{er} réseau d'agences immobilières solidaires. Elles répondent donc à un cahier des charges exigeant qui garantit la qualité de leurs prestations.

Une action sur les territoires pour faire reculer le mal-logement

L'action des AIVS® s'inscrit dans le cadre des politiques publiques liées à l'habitat et au logement afin de poursuivre un double objectif : développer une offre à vocation sociale et loger des ménages pour qui le parc privé classique ou le parc public n'est pas accessible ou plus adapté.

Augmenter le parc de logements très sociaux

Le parc privé à vocation sociale constitue un formidable levier pour loger des ménages exclus du logement classique.

Déjà existant et souvent bien situé, **il est mobilisable immédiatement et facilement par nos AIVS®**, qui en assurent ensuite la gestion, principalement pour le compte de propriétaires privés mais également de foncières d'associations, de communes ou encore de bailleurs sociaux.

Pour parvenir à développer plus massivement cette offre, **les coopérations locales entre l'ensemble des intervenants potentiels sont indispensables.**

AIVS® HH Gestion Alsace (Bas-Rhin) – Mettre en synergie les acteurs locaux du parc privé à vocation sociale pour une prospection active

Mobiliser le parc privé à des fins sociales est un axe prioritaire du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2015-2020 à l'échelle du Bas-Rhin. L'un des objectifs est d'**améliorer la coordination du réseau partenarial de l'ensemble des acteurs impliqués et en relation avec des propriétaires privés.**

C'est pourquoi, sous l'égide de l'Eurométropole de Strasbourg et d'Action Logement, des « **Matinales bailleurs privés** » sont organisées régulièrement à destination des propriétaires.

Lieux d'information, elles rassemblent les organismes publics et privés impliqués dans l'accompagnement des propriétaires bailleurs afin de leur présenter :

- Le cadre juridique : les modalités de mise en location (dossier du candidat locataire, contrat de location, droits et devoir de chacune des parties).
- Les aides et les subventions mobilisables auprès de l'Anah et de l'Eurométropole en cas de conventionnement avec ou sans travaux ainsi que l'accompagnement possible pour en bénéficier.
- Les modalités de gestion via les organismes d'intermédiation locative (AIVS® HH Gestion Alsace notamment) ainsi que les outils de sécurisation des risques locatifs.
- Les aides au logement (CAF)

Au-delà de l'information des propriétaires, cette initiative favorise l'interconnaissance et le maillage entre les acteurs locaux.

Repérer et répondre aux situations de mal-logement

Les locataires du parc des AIVS® sont orientés par les multiples partenaires du territoire (SIAO, CCAS, Conseil Départemental, SPIP, communes, associations de l'hébergement et de l'insertion professionnelle, etc.).

Les AIVS® sont donc fortement identifiées au niveau local comme un outil pertinent pour loger de manière durable des ménages souvent éloignés du logement.

L'étude approfondie du dossier de candidature dans le cadre d'une commission d'attribution et la définition d'un loyer adapté aux ressources permet une attribution pertinente et ajustée aux besoins de la personne.

Le soutien indispensable des pouvoirs publics

Parce que les loyers sont bas afin de permettre aux ménages les plus précaires de se loger, la capacité d'autofinancement des AIVS® est très faible. Les honoraires de gestion, perçus auprès du propriétaire, sont en effet calculés sur les loyers quittancés.

Pour donner aux agences les moyens de prospecter de nouveaux logements mais aussi de mettre en œuvre un accompagnement et une gestion locative de proximité auprès des publics les plus fragiles, le soutien des collectivités publiques est indispensable. Sans cela, aucune action n'est possible dans la durée.



SOLIFAP – Renforcer les capacités d'agir des associations sur les territoires

SOLIFAP, société d'investissement solidaire, a été créée en janvier 2014 par la Fondation Abbé Pierre pour soutenir les associations qui luttent contre la mal-logement. Elle s'appuie pour cela sur différents leviers : financier (prêts participatifs) foncier (mise à disposition de biens immobiliers), conseil (financement de missions de conseils stratégiques et organisationnels) et garantie (garanties d'emprunts opérationnels).

SOLIFAP a souhaité soutenir les capacités d'agir des associations dans les territoires à travers une convention signée avec la Fapil en juin 2016. En se portant acquéreur de logements ensuite confiés en gestion au réseau AIVS®, SOLIFAP donne des moyens supplémentaires à nos associations pour mobiliser du parc privé là où le marché locatif ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins. Elles peuvent ainsi diversifier les caractéristiques du parc de logements qu'elles gèrent et apporter plus facilement des réponses adaptées aux ménages en situation d'exclusion.

Cinq AIVS®* expérimentent actuellement ce dispositif qui porte ses fruits puisque, un an seulement après le lancement du partenariat, sept logements ont été acquis par Solifap permettant ainsi de préserver une offre très sociale bien située et adaptée à la demande.

* AIVS® Hérault (Hérault), AIVS® Alizés 17 (Charente-Maritime), AIVS® HH Gestion Alsace (Bas-Rhin), AIVS® Soligone (Vaucluse), AIVS® Tandem Immobilier (Oise)

Une animation spécifique pour renforcer les compétences professionnelles



Le réseau des AIVS® poursuit sa démarche de consolidation des compétences et de mutualisation des moyens afin de renforcer encore la qualité du Label qui le caractérise. La démarche ADEL (Animation d'une Démarche pour l'Évolution du Label), initiée en 2015, a été mise en œuvre tout au long de l'année à travers des rencontres territoriales entre agences et la création d'outils.

Par ailleurs, convaincue de la nécessité d'augmenter le parc privé à vocation sociale, la Fapil a lancé une démarche d'autodiagnostic au sein du réseau afin d'améliorer la prospection de logements : chaque adhérent peut ainsi évaluer la nature et l'évolution de son parc, le potentiel de logements disponibles dans son territoire d'intervention, l'efficacité de son organisation interne et sa capacité à mobiliser son réseau partenarial local. Les résultats donnent lieu à des échanges pour identifier les freins et les opportunités et construire des plans d'actions.

En 2017, cinq AIVS® ont déjà participé à cette démarche qui va s'élargir à tout le réseau.

La Fapil renforce son offre de formation adaptée aux besoins des AIVS®, en partenariat avec l'École Supérieure de l'Immobilier. Réalisée par des professionnels qualifiés et spécialisés dans la gestion locative et la gestion technique, elle répond à l'obligation de formation continue des agents immobiliers introduite par la loi ALUR.



Un parc de logements accessibles et diversifiés

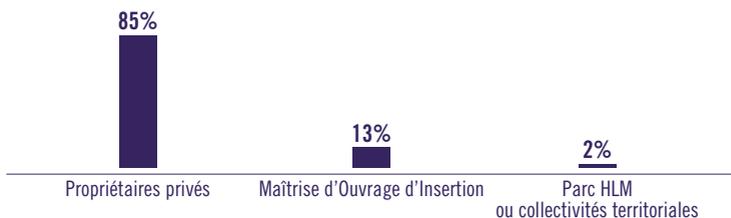
- **16 186** logements et places d'hébergement gérés
- **4 104** nouveaux ménages logés ou hébergés

Le cœur de métier : la mobilisation et la gestion de logements de droit commun

- **11 950** logements gérés en mandat de gestion
- **2 188** ménages entrés en 2016

Par le biais d'un mandat de gestion, les AIVS® assurent l'ensemble des actes de gestion pour le compte des propriétaires. Les locataires signent un bail d'une durée de 3 ans renouvelable, comme dans le parc classique. Ils sont ainsi des « locataires de plein droit ».

Un parc mobilisé majoritairement auprès de propriétaires privés ou issu de la production associative



Les outils pour favoriser la captation de logements auprès des propriétaires privés

Le conventionnement ANAH

La très grande majorité des logements sont mobilisés auprès des propriétaires privés : les AIVS® ont acquis toutes les compétences nécessaires pour convaincre les propriétaires privés de leur confier leur logement.

Des mesures d'incitation fiscale telles que le conventionnement ANAH avec ou sans travaux sont mobilisées. Ainsi, 46 % des logements captés auprès de



propriétaires privés font l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH dont 35 % en « Très Social » et « Social ».

Les loyers, même non conventionnés, sont par ailleurs toujours négociés à la baisse afin qu'ils soient accessibles aux ménages dont les ressources financières sont faibles.

La Fapil a plaidé pour une mesure fiscale très incitative pour les propriétaires, simple et à fort impact social. Le dispositif « Louer Abordable », mis en œuvre début 2017, répond en partie à ces principes, même s'il pourrait encore être amélioré et viser plus spécifiquement les logements les moins chers.

Garantir le risque locatif et faciliter la solvabilisation des ménages



Depuis le 1^{er} janvier 2016, la garantie VISALE est accordée gratuitement au locataire par l'APAGL (Action Logement) : elle prend en charge le paiement du loyer et des charges en cas d'impayés locatifs. Dans le cadre d'une convention signée entre l'APAGL et la Fapil, les AIVS® disposent de prérogatives particulières pour

cette garantie : elle est ouverte à l'ensemble des locataires, qu'ils occupent ou non un emploi, et elle peut être renouvelée au-delà des trois premières années.

Les sommes impayées sont avancées au bailleur par Action Logement puis remboursées par le locataire.

- **1 919** Visas délivrés aux locataires des AIVS®



La Fapil a également négocié un accord-cadre avec la compagnie d'assurances SADA pour la prise en charge des impayés et des dégradations locatives. Ce dispositif fonctionne selon des modalités différentes de celles de Visale et s'inscrit donc en parfaite complémentarité.

- **2 756** lots assurés

Ces outils sont essentiels pour sécuriser les propriétaires privés sur le risque pris à la location.

Parce qu'elles ont une vocation sociale, les AIVS® mettent tout en œuvre pour prévenir les impayés de loyers et accompagner le locataire en cas de besoin afin de faciliter la reprise du paiement du loyer et des charges.

Une offre complémentaire : répondre à des situations diversifiées

Les AIVS® ont développé d'autres offres qui constituent ainsi une alternative au logement pérenne de droit commun et permettent de proposer une solution en fonction de situations particulières des ménages.

- ◎ **519** logements en pensions de famille
- ◎ **3717** logements temporaires et autres solutions d'hébergement

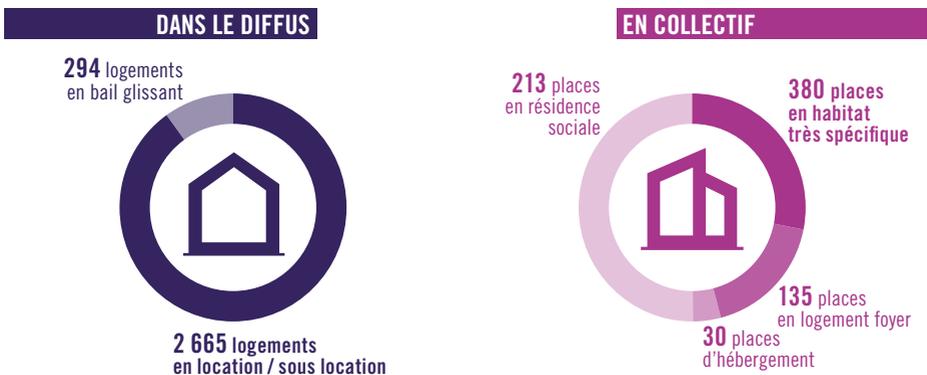
Les pensions de famille

Les pensions de famille associent des logements autonomes, des services et des espaces collectifs animés par la présence quotidienne d'hôtes de maison ayant une qualification dans le domaine social et / ou de l'insertion.

Parce qu'elle contribue à favoriser le lien social tout en offrant un vrai « chez soi », cette offre d'habitat est particulièrement adaptée aux personnes seules qui ont besoin de retrouver de la stabilité et une certaine sérénité face à des difficultés souvent importantes (ruptures familiales et sociales, vieillissement, addictions, troubles psychiques, etc.).

Les logements temporaires

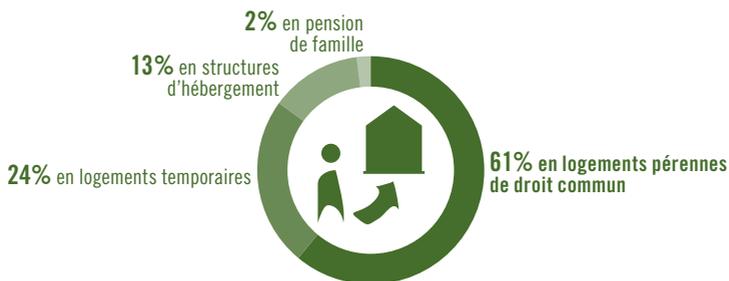
Près de la moitié des AIVS® gèrent aussi un parc à vocation temporaire dans le diffus ou en collectif, destiné à des ménages qui ont besoin de stabiliser leur parcours résidentiel.



Si les logements temporaires prennent des formes diverses, la grande majorité des logements (71 %) sont en location / sous-location.

Loger des personnes en précarité

4 104 nouveaux ménages entrés en 2016

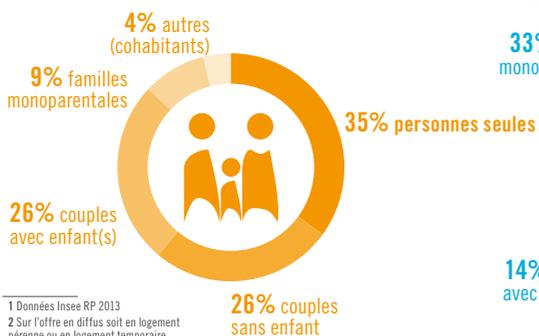


Des ménages dont la situation socio-économique se dégrade

Les AIVS® logent un public reconnu prioritaire au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Composition familiale

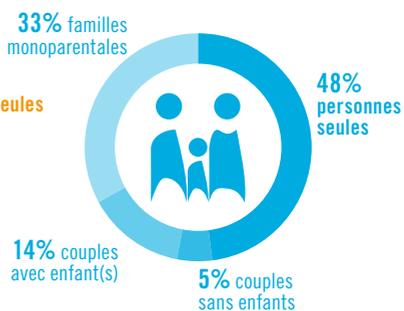
POPULATION GLOBALE¹



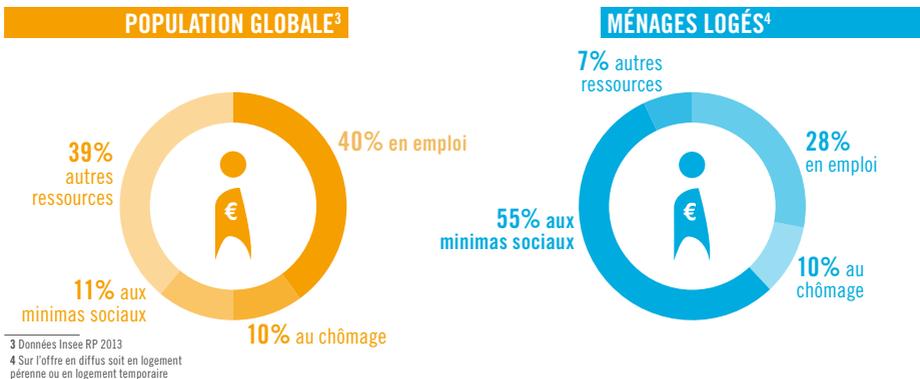
¹ Données Insee RP 2013

² Sur l'offre en diffus soit en logement pérenne ou en logement temporaire

MÉNAGES LOGÉS² PAR LES AIVS®



Si la part de personnes seules est identique à l'année précédente (**48%**), **la part de foyers monoparentaux est en hausse (33%** en 2016 contre **28%** en 2015).



Si **28%** des ménages logés ont un emploi, **55%** des emplois correspondent à des contrats précaires avec une source de revenus incertaine.



Participer au relogement des personnes intérimaires avec le Fastt

Le Fonds d'action sociale du travail temporaire (Fastt) développe de multiples services et prestations à destination des salariés en intérim, notamment pour leur faciliter l'accès au logement locatif. Les intérimaires sont particulièrement concernés par ces difficultés en raison de leurs ressources fluctuantes qui constituent souvent un frein à la location.

Une convention de partenariat a été signée avec la Fapil en 2015. Le principe est simple : le service Coaching du Fastt réalise un diagnostic de la situation et oriente l'intérimaire vers l'AIVS® qui intervient sur le secteur recherché.

L'AIVS® prend ensuite contact avec la personne et l'accompagne dans son relogement (entretiens et rendez-vous à l'agence pour préparer le dossier de candidature, visites du logement notamment). L'AIVS® peut également proposer au Fastt des logements vacants.

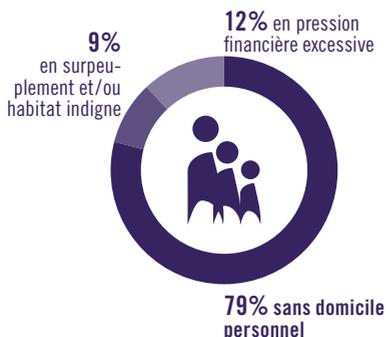
En 2017, ce sont plus de 20 AIVS® qui participent à ce dispositif. Près d'une centaine d'intérimaires ont été orientés par le Fastt, dont beaucoup étaient hébergés chez un tiers au moment de la demande.

Si le nombre de relogements effectifs reste faible, la plupart des intérimaires ayant réalisé d'autres démarches de logement en parallèle, ce partenariat est un outil supplémentaire pour répondre encore plus efficacement aux personnes qui rencontrent des difficultés à se loger.

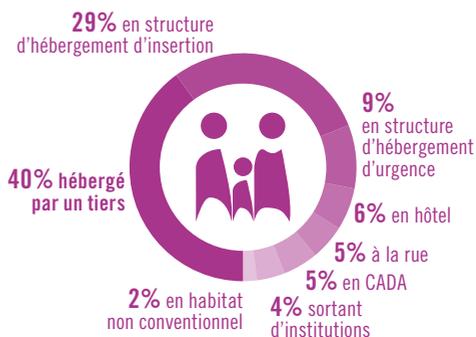
Des parcours qui témoignent du bien-fondé du principe du « Logement d'Abord »

Les AIVS® accueillent des ménages majoritairement dépourvus de logement. Ainsi **près de 79% des nouveaux ménages logés en 2016 étaient sans domicile personnel auparavant**. Parmi eux, 40% étaient hébergés chez un tiers. Le nombre de ménages sans domicile personnel est en constante augmentation (+ 4 points depuis 2014).

SITUATION ANTÉRIEURE DES MÉNAGE VIS-À-VIS DU LOGEMENT



ZOOM SUR LES MÉNAGES INITIALEMENT SANS DOMICILE PERSONNEL



Lorsqu'ils quittent le parc pérenne du réseau, **74% d'entre eux conservent leur statut de locataire de droit commun** (dont 36% dans le logement social) preuve de l'efficacité de la gestion locative sociale mise en œuvre par les AIVS®.

Les ménages logés dans du parc temporaire accèdent dans 66% des cas à un logement du parc social grâce à l'accompagnement mis en œuvre.

Notre réseau d'agences

- 1 Actilog (Haut-Rhin)
- 2 ADLS (Drôme et Ardèche)
- 3 AGIS 06 (Alpes-Maritimes)
- 4 AISCAL (Calvados)
- 5 Al Soleil (La Réunion)
- 6 AIVS ALP Prado (Gironde)
- 7 AIVS Hérault (Hérault)
- 8 AIVS Objectif Logement (Seine-Maritime)
- 9 AIVS Soligone (Vaucluse)
- 10 AIVS Rennes Métropole (Ille-et-Vilaine)
- 11 AIVS 59 (Nord)
- 12 AIVS 80 (Somme)
- 13 AIS 87 (Haute-Vienne)
- 14 Iméos (Haut-Rhin)
- 15 ALIS (Haute-Corse)
- 16 Alizés 17 (Charente-Maritime)
- 17 ALMA (Finistère)
- 18 ASL (Loire)
- 19 Assimmo 18 (Cher)
- 20 F3 Immobilier (Seine-Maritime)
- 21 Habitat et Humanisme Vendée (Vendée)
- 22 HH Gestion (National)
- 23 HH Gestion Alsace (Bas-Rhin)
- 24 HH Gestion Gard (Gard)
- 25 HH Gestion Lorraine (Lorraine)
- 26 Immobilière Ravel (Nord)
- 27 Immobilière Sociale de Plaine Commune (Seine-Saint-Denis)
- 28 Immobilière Sociale 62 (Pas-de-Calais)
- 29 IM'HAJ 51 (Marne)
- 30 ISBA (Bourgogne)
- 31 La Clef 43 (Haute-Loire)
- 32 Laklé (Guyane)
- 33 Le Toit (Var)
- 34 Loca'rythm (Val-d'Oise)
- 35 Logiah 04 (Alpes de Haute-Provence)
- 36 Régie Nouvelle HH (Rhône)
- 37 Se Loger en Terre Catalane (Pyrénées-Orientales)
- 38 Solidarité Habitat Île-de-France (Île-de-France)
- 39 Soliha 09 (Ariège)
- 40 Soliha Est Parisien (Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne)
- 41 Soliha Haute-Savoie (Haute-Savoie)
- 42 Solincité (Lot-et-Garonne)
- 43 Synergie Habitat (Lorraine)
- 44 Tandem Immobilier (Oise)
- 45 Territoires (Isère)



● Territoires d'implantation d'une ou plusieurs AIVS®



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

6, avenue du Professeur André Lemierre
75020 Paris
contact@fapil.net – www.fapil.net

Avec le soutien : du Ministère de la Cohésion des Territoires ; du Ministère des Solidarités et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ; de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ; du Fonds d'action sociale du travail temporaire (Fastt) et de la Fondation Abbé Pierre.