



« Le réseau des
Agences Immobilières
à Vocation Sociale

Loger dans le parc privé des personnes
en situation de précarité »



fapil

Édition 2023



« Édito »

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) sont au cœur des politiques publiques dans la lutte contre le mal-logement et mettent en œuvre le Droit au logement. Grâce à leur action, des personnes qui ne parvenaient pas à se loger sont aujourd'hui locataires de logements de qualité avec des loyers accessibles. Pour ce faire, les AIVS® intègrent dans leur parc des logements de propriétaires bailleurs, en assurent la gestion locative, et accompagnent les locataires dans une optique d'inclusion.

Avec désormais 52 AIVS® réparties dans toute la France, soit une progression de 20% en 5 ans, notre réseau se développe rapidement et couvre toujours davantage de territoires. Grâce à une offre plurielle et adaptée de près de 22 000 logements, les AIVS® peuvent répondre aux besoins des personnes confrontées

à des difficultés économiques, sociales ou de santé.

Les AIVS® sont des professionnelles de la location solidaire : elles sont agréées par l'État, au titre de leur mission sociale et répondent également à l'ensemble des obligations légales liées au métier d'agent immobilier. Elles bénéficient du soutien des différents acteurs locaux et des partenaires nationaux.

La Fapil délivre aux AIVS® un label annuel en fonction de critères objectifs qui garantissent compétences, savoir-faire et professionnalisme.

Le réseau des AIVS® fête cette année ses 30 ans : autant d'années en tant qu'acteur majeur pour que le Droit au logement soit une réalité !

La Cellule de Veille AIVS®

La Cellule de Veille AIVS® est une instance représentative composée de 7 dirigeants d'AIVS® élus par le réseau et mandatés par le Conseil d'Administration de la Fapil. Elle joue un rôle majeur dans le développement du label AIVS® en assurant le lien entre le réseau et la fédération.



« Agir pour le Logement d'Abord »

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) sont des agences immobilières associatives qui assurent une mission d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire, garantissant ainsi un accompagnement individualisé de chacun, dans toutes les étapes de la location.

Notre réseau de 52 AIVS® s'inscrit pleinement dans les principes du Logement d'Abord :

- En mobilisant des logements majoritairement auprès de propriétaires privés et en les louant directement à des ménages en situation de précarité. Par la gestion locative adaptée et l'accompagnement social, les AIVS® contribuent à l'insertion des ménages.
- Les AIVS® sont des professionnelles de la location solidaire : elles sont agréées par l'État au titre de leur mission sociale et répondent à l'ensemble des obligations légales liées au métier d'agent immobilier.
- Les AIVS® s'inscrivent dans les politiques publiques. Le soutien des collectivités est donc nécessaire aussi bien pour le financement de leurs missions que pour développer des aides à destination des propriétaires privés pour rendre plus incitative la location solidaire.

« Soutenir le réseau AIVS®

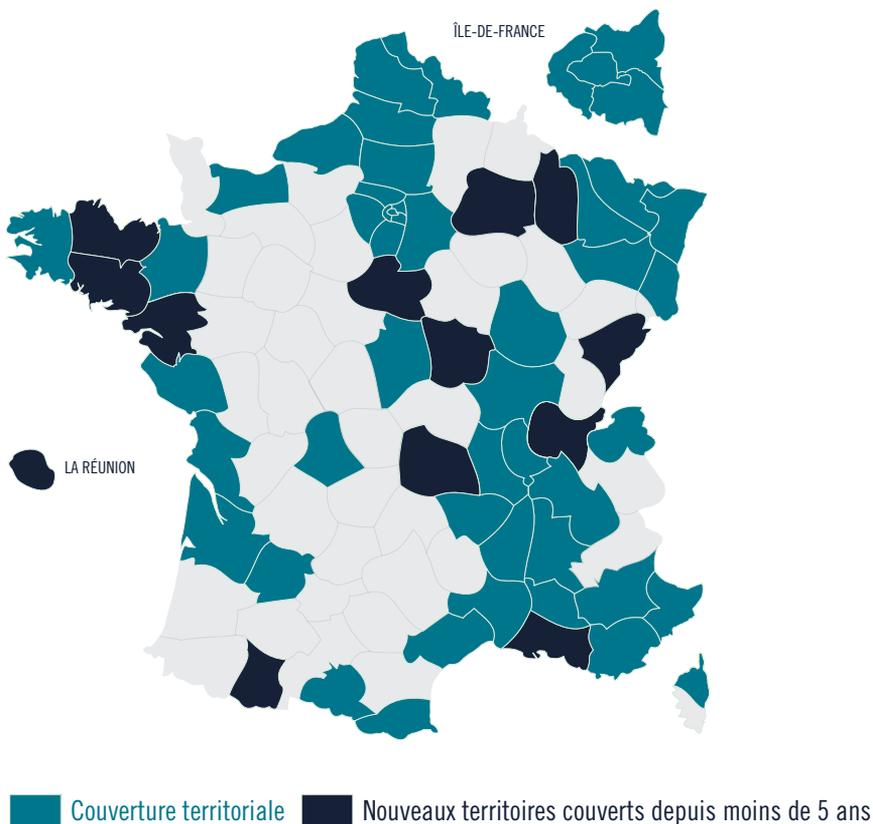
Afin de garantir leurs compétences et leurs savoir-faire, la Fapil délivre aux Agences Immobilières à Vocation Sociale un label annuel en fonction de critères objectifs.

Pour faciliter leurs actions au quotidien, la Fapil :

- contribue à la mise en place de dispositifs publics en faveur du parc privé à vocation sociale ;
- développe des contrats-cadres et des partenariats techniques qui bénéficient à chacune des AIVS® : sécurisation des risques locatifs, garantie financière, etc. ;
- propose des cycles de formations adaptés aux professionnels de l'immobilier social via son centre de formation agréé ;
- accompagne la création de nouvelles AIVS® sur les territoires en veillant à la pertinence et à la qualité de chaque projet.

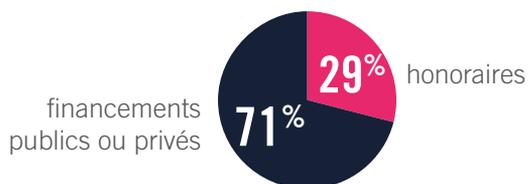


« La couverture territoriale des 52 AIVS® » »



« Le financement des AIVS® »

L'autofinancement de l'activité d'AIVS® est faible au regard des honoraires majoritairement calculés sur le quittancement de loyers adaptés aux ménages logés : l'activité des AIVS® est un projet fortement porté par les partenaires publics et institutionnels.



Chiffre calculé à partir d'un échantillon d'AIVS® pratiquant majoritairement du mandat de gestion en 2021.

« Les logements gérés par les AIVS® grâce aux propriétaires solidaires »

Les AIVS® jouent un rôle central pour répondre à l'objectif du Plan Logement d'Abord de proposer 50% de l'offre en intermédiation locative en mandat de gestion.

Elles mettent leur savoir-faire au service de la mobilisation et du développement du parc privé à vocation sociale. Grâce à leur travail de conviction auprès des propriétaires privés, elles proposent une offre de logements abordables participant aux objectifs des politiques publiques sociales et territoriales.



22 112
logements gérés
en intermédiation
locative dont :

79% logements
ordinaires via le
mandat de gestion

21% logements
temporaires via
la « sous-location »



76%
des logements mobilisés
le sont auprès de
propriétaires privés



78%
des logements
issus du parc privé
conventionné le sont
en « social » et
« très social »

Une offre de logements en forte augmentation



+ 2 300
logements en
intermédiation locative
en 2021

« Paroles de propriétaires »

« Nous sommes propriétaires d'un logement de 3 pièces à Caen dans une grande copropriété. Nous avons la volonté d'aider un ménage précaire en mettant en œuvre un loyer modéré. Cela s'est concrétisé lorsqu'une amie nous a parlé de son propre engagement solidaire avec une AIVS®. L'idée nous a fortement séduit et permet maintenant à une jeune femme d'avoir un logement stable.

Les éventuelles appréhensions ont été rapidement résolues. La relation avec notre AIVS® est très professionnelle, fluide et de confiance. L'actuelle locataire nous avait été proposée par l'agence qui nous

a expliqué ses critères de sélection. Un suivi régulier avec l'agence permet de nous rassurer sur le long terme, cette dernière étant très disponible si notre locataire a des difficultés, notamment pour boucler son loyer. De plus, l'AIVS® est un interlocuteur sérieux qui s'occupe de la location et de la gestion courante de notre logement.

Globalement, nous sommes vraiment ravis d'avoir fait appel à une AIVS® ! »

M. et M^{me} Joanne
(Calvados)



« Les personnes logées »

Les AIVS® logent une pluralité de ménages en situation de précarité. À l'aide du mandat de gestion, elles permettent à ces ménages de bénéficier d'un logement pérenne dans une situation de droit commun. Afin de favoriser l'insertion des personnes logées, et le maintien dans leur logement, elles mettent en œuvre une gestion locative adaptée aux différentes étapes de la location.

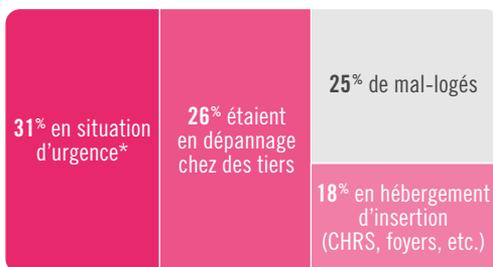


27 845
ménages logés



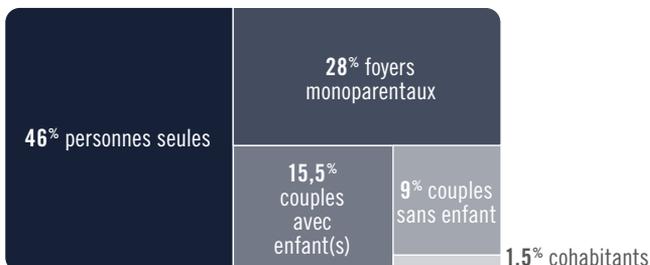
4 847
ménages ont
emménagé en 2021
dans un logement
géré par une AIVS®

75% des personnes entrant dans un logement géré par une AIVS® n'avaient pas de logement personnel dont :



* À la rue, en hébergement d'urgence, à l'hôtel, sortants d'institution, etc.

Les AIVS® répondent à toutes les situations familiales



Les AIVS® logent des personnes aux ressources faibles



« Paroles de locataire »

« Je me suis retrouvé dans une situation d'urgence il y a quelques mois. Le SIAO a pu m'orienter vers l'AIVS® pour une solution de logement. Le contact a été facile avec la travailleuse sociale, l'agence a été à mon écoute pour le choix de l'appartement en fonction de mes besoins.

J'ai emménagé il y a quatre mois, l'appartement me plaît beaucoup, j'ai pu l'aménager à ma convenance. Les commerces sont proches. Et je peux payer mon loyer !

Ça faisait longtemps que j'attendais un logement, stable et rassurant. Je me sens mieux maintenant, je suis enfin chez moi. La travailleuse sociale m'accompagne et m'aide énormément pour les démarches administratives et la gestion de mon budget. J'ai pu enfin prendre un nouveau départ et trouver récemment un travail. »

Cédric
(Loire)



« Entretien croisé »

Créée en 1998, l'**AMISEP** œuvre à l'insertion des ménages en situation de précarité. Forte de son expérience dans l'hébergement et l'accompagnement social, l'AMISEP a souhaité lancer une structure axée sur l'accès et le maintien en logement avec l'ouverture d'une AIVS® en 2018. Implantée sur les départements des Côtes d'Armor et du Morbihan, l'AIVS® assure la gestion de plus de 300 logements en mandat de gestion et en sous-location avec bail glissant.



Morgane Coquelin
Cheffe de service
AIVS® 22 et 56



Grégory Pellerin
Directeur ATRIUM



Créée en 1969, **ATRIUM** agit en faveur de l'autonomie et l'émancipation des ménages en difficulté en mobilisant une pluralité d'outils dans le département des Hautes-Pyrénées. Avec la création de son AIVS® en 2021, et près de 100 logements gérés en mandat de gestion et sous-location, ATRIUM répond à un besoin local identifié par les collectivités en développant le parc privé à vocation sociale.

« Quelles sont les spécificités et les forces des AIVS® dans la lutte contre le mal-logement ? »

Morgane Coquelin : Les AIVS® œuvrent en faveur du logement à plusieurs titres. Tout d'abord, en offrant, aux personnes dont elles permettent le relogement, un statut qui leur confère protection et stabilité. Mais également en accompagnant et en sensibilisant les propriétaires bailleurs sur les caractéristiques techniques du logement proposé à la location.

Grégory Pellerin : Les AIVS® sont une solution très efficace contre le mal-logement. C'est dans les réseaux locaux pour l'insertion par le logement que les AIVS® agissent en relais immédiat pour construire des solutions d'accès au logement ; au plus près des besoins des territoires. Leur force est de créer de la sérénité en mobilisant un ensemble d'outils de sécurisation de la relation locative entre le propriétaire-bailleur et le locataire.



« Quel rôle l'AIVS® a dans votre territoire ? »

MC : Nous avons conçu et développé nos AIVS® comme des alternatives au parc locatif social, très tendu sur nos territoires, dans un objectif d'accès et de maintien dans le logement des ménages les plus modestes. Notre parc de logements étant très diversifié, nous sommes reconnus par nos partenaires comme un acteur associant compétences réglementaires, juridiques et techniques dans le domaine de l'immobilier, tout en prenant en compte les particularités des personnes accueillies.

GP : Nous existons dans les Hautes-Pyrénées depuis fin 2020. Inaugurée dans un contexte difficile lié à la présence de la COVID-19, elle a pris petit à petit sa place et s'intègre dans le

paysage de manière significative depuis début 2022. Elle installe de nouveaux partenariats avec le conseil départemental des Hautes-Pyrénées et le soutien aux projets de logements des jeunes sortants de l'ASE, avec la CAF 65 pour l'accompagnement au logement des familles, et enfin elle intéresse de plus en plus les collectivités territoriales et notamment les EPCI. En effet, l'AIVS® des Hautes-Pyrénées est très identifiée par le PLH de la communauté d'agglomération Tarbes / Lourdes / Pyrénées en matière d'accès au logement des plus vulnérables, et sur la participation à la mobilisation du parc immobilier vacant. Elle intègre le riche réseau d'acteurs qui participe à l'accompagnement à l'information des propriétaires-bailleurs dans le département.

« Quel intérêt voyez-vous de faire partie du réseau des AIVS® de la Fapil ? »

MC : Grâce au réseau Fapil nous bénéficions d'une veille juridique continue et adaptée à notre secteur d'activités. La Fapil nous permet également de pouvoir échanger avec des structures similaires aux nôtres, afin de partager nos expériences dans un souci d'amélioration constante de nos services. Enfin, faire partie du réseau nous permet d'être représenté à l'échelle nationale auprès des instances gouvernementales afin que nos voix soient entendues et prises en compte pour les actuelles et futures orientations politiques.

GP : Le réseau Fapil, c'est pour moi la combinaison de l'engagement auprès des plus vulnérables, l'expertise et la prospective vers une vision d'une offre de logements adaptés pour demain. Forte de ses outils d'accompagnement et de formation, grâce à son personnel qualifié et du fait de son implantation dans le maillage et l'écosystème administratif, juridique et technique du secteur du logement et de l'insertion, la Fapil est un vrai acteur du logement d'insertion. La Fapil c'est aussi, pour le directeur que je suis : la proximité et la réactivité, et le partage de savoir-faire.





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



www.fapil.fr/les-aivs

Avec le soutien : du Ministère chargé du logement ; de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement ; de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).