

# AIDE A LA NEGOCIATION AVEC UN PROPRIETAIRE

## L'AIVS apporte un service complet :

De la mise en location, au suivi social et financier des ménages, à la gestion déléguée du logement.

### → Une Gestion locative adaptée

Une gestion de proximité est réalisée auprès des locataires lors de l'entrée dans le logement et pendant toute la durée du bail. Ce que ne fait pas une agence classique.

- Une explication, dans une approche pédagogique, du bail et des engagements qui en découlent est faite au locataire.
- Une aide au locataire à l'entrée dans les lieux pour les démarches administratives.
- Un travail de proximité auprès des ménages est réalisé en lien avec les partenaires.
- Une Conseillère en Economie Sociale et Familiale prévient et gère les risques locatifs.

Des bénévoles d'Habitat et Humanisme accompagnent les personnes logées afin de favoriser leur insertion et rompre l'isolement :

- Une équipe de bénévoles accompagnants propose un suivi de proximité des personnes logées.
- Une équipe de bénévoles bricoleurs peut aider les locataires pour la réalisation de petits travaux et les conseiller au bon entretien du logement et sur les économies d'énergie.

### → Une prévention et un suivi des impayés

Les loyers sont maîtrisés de manière à être adaptés aux ressources des ménages et ainsi éviter le risque d'impayés.

- Possibilité d'être assuré gratuitement en cas de loyers impayés.
- Sélection du locataire en fonction de la composition familiale, des ressources et de la localisation du logement, avec un objectif de mixité sociale.
- Encaissement direct des Allocations Logements par l'AIVS.
- Proposition au locataire de paiement du loyer par prélèvement automatique.
- Une prévention et un suivi individuel des impayés par une professionnelle.

### → Minoration des loyers

- Les loyers sont plus faibles que le prix du marché mais plus sûrs car sont solvabilisés par les aides au logement.
- La déduction sur les revenus fonciers compense la baisse de loyer.
- Plus les loyers sont faibles, moins il ya de rotation, donc le logement se dégrade moins.
- Plus les loyers sont faibles, moins il ya de vacance donc moins de perte de loyer.  
Ex : ▪ loyer libre 450€, 2 mois de vacance créent une perte de 900 €  
soit loyers annuels perçus 4 500€  
▪ loyer social 350€, pas de vacance  
soit loyers annuels perçus 4 200€ + déduction de 60%
- Plus les loyers sont faibles, moins il ya d'honoraires de gestion.  
Ex : ▪ loyer libre 450€, honoraires de 8% : 36€  
▪ loyer social 350€, honoraires de 8% : 28€

### ⇨ Un service clé en main

- Des conseils pour un investissement locatif social sécurisé.
- Un avantage fiscal (jusqu'à 60% de déduction sur les revenus fonciers).
- Une prime de 1000€ en cas de conventionnement à loyer social ou très social.
- Actualisation et suivi régulier des demandeurs de logements optimisant l'occupation en continue de votre logement.
- Possibilité de représentation en assemblée générale de copropriété.
- Paiements des factures du syndic.
- Les honoraires de gestion sont prélevés sur les sommes encaissées donc si pas d'encaissements : pas d'honoraires. Ils sont déductibles des revenus fonciers.
- Faibles frais de rédaction d'actes.

### ⇨ Une valorisation du patrimoine

Les logements mobilisés doivent permettre l'insertion durable des locataires, ils doivent satisfaire aux critères de décence tels que défini dans le décret du 30 janvier 2002.

- Diagnostic du logement avant prise en gestion du logement.
- Possibilité de faire réaliser un diagnostic technique de votre logement.
- Possibilité de réaliser un service d'assistance et de suivi technique sur des travaux de réfection (un accord peut être convenu dans le mandat de gestion selon lequel au-dessous d'un certain montant, les travaux pourront être exécutés sans en informer le propriétaire).
- Aide au suivi des dossiers de demande de subvention pour les travaux.
- Conseils auprès du locataire sur l'entretien du logement (ne pas surchauffer, bien aérer...).
- L'entretien des chaudières gaz est demandé par l'AIVS à un plombier qui les révisé annuellement et adresse les factures à l'AIVS qui les répercute au locataire lors de la régularisation des charges.
- Possibilité d'adhésion à une assurance détérioration : 1,50% TTC  
En cas d'importantes dégradations du logement lors d'un départ de locataire, mise en marche de l'assurance dégradation et remise en état.