



L'AIVS EN BREF

Un accompagnement des locataires et des propriétaires

- Agence labellisée en 2022
- 5 logements (au 30/11/22)
- Objectif : 42 nouveaux logements par an

AIVS Alfa3a
 14 rue Aguétant
 01500 Ambérieu-en-Bugey
aivs.alfa3a@alfa3a.org
immobilier.alfa3a.org/aivs

“ Toucher un public plus large ”

UN NOUVEL OUTIL POUR RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

Le logement privé au service du social

Le pôle immobilier d'Alfa3a élargit ses activités avec la mise en place d'une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) dans l'Ain.

PAR MATHILDE PALFROY

Le fonctionnement des AIVS vise à mobiliser des logements issus du parc privé vers un conventionnement social, de manière à permettre à des personnes en difficulté d'accéder à une solution de logement adaptée à leur situation. Ces structures fonctionnent de manière similaire à celles d'une agence immobilière traditionnelle, mais en réservant les logements mandatés à des publics locataires spécifiques. L'objectif est triple : capter davantage de logements privés au service du social, améliorer l'accompagnement et l'accès au logement des plus fragiles, et offrir aux propriétaires des avantages intéressants en échange de cette mise à disposition de leurs biens.

De nombreuses démarches d'agrément ont été nécessaires à Alfa3a pour mettre en place une AIVS, dont notamment l'obtention de la carte professionnelle « gestion immobilière ». La nouvelle agence entreprend désormais une recherche active de nouveaux logements dans l'Ain.

INTERMÉDIATION LOCATIVE

Alfa3a menait déjà une politique active d'insertion par le logement mais la création de cette AIVS lui confère davantage de marge de manœuvre, la possibilité de toucher un public plus large et d'accompagner davantage de personnes. **Le statut d'AIVS permet de se positionner en intermédiaire et de faciliter les relations entre les propriétaires et les personnes ayant besoin d'un logement.** L'existence d'un mandat de gestion à vocation sociale permet au propriétaire de bénéficier de meilleurs avantages fiscaux et aux locataires d'être accompagnés au-delà de leur accès au logement.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES

Le parc de logements captés dans le cadre de l'AIVS doit bénéficier « aux personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant » indique Didier Bierry, directeur du département parcours résidentiels. Avant et après attribution d'un logement, les personnes sont accompagnées individuellement. L'AIVS s'occupe de mettre en place avec eux les garanties locatives et de constituer les dossiers APL. Un suivi administratif et financier ensuite assuré sur le long terme de manière à pérenniser l'action menée. ■



CÔTÉ PROPRIÉTAIRES

Un dispositif transparent et sécurisé

Les propriétaires souhaitant confier un logement à l'AIVS bénéficient eux aussi d'un accompagnement sur mesure : simulations chiffrées, information sur les plus-values locatives, rédaction du bail et autres documents, vérification du logement et conseils sur les travaux à effectuer, aide à la demande de conventionnement, etc. Une permanence téléphonique est en place pour répondre à leurs questions et les renseigner rapidement.

Le dispositif de l'AIVS est transparent et sécurisé. **Il offre aux propriétaires un intérêt à la fois social et fiscal : aider les publics fragiles tout en retirant des avantages financiers non négligeables.**

TRANQUILLITÉ DE GESTION

L'AIVS se charge de sélectionner les locataires adéquats et, comme une agence immobilière traditionnelle, de s'occuper des différentes démarches administratives et juridiques, y compris des demandes d'aides à la rénovation et de conventionnement du logement ouvrant droit aux avantages fiscaux. Le propriétaire ayant confié son bien sous mandat n'a pas à se soucier de ces formalités et peut se reposer sur le travail de professionnels expérimentés lors de la mise en place du bail mais également en cas de problème. Il peut intégralement déléguer la gestion de son bien et profiter d'une véritable tranquillité à ce niveau : tout est pris en charge.

AVANTAGES FISCAUX

Le mandat de gestion locative ouvre le droit au propriétaire qui loue sous le prix du marché de bénéficier du dispositif Loc'Avantage dès lors que le conventionnement du logement a été obtenu auprès de l'Anah*. Il ouvre droit à une réduction d'impôt dont le montant dépend du prix du loyer fixé par le propriétaire. Plus le loyer est réduit, plus la réduction est importante. Trois tranches sont prévues : 20 %, 40 % et 65 %.

Le propriétaire peut également obtenir une prime de 1 000 € à 2 000 € selon la modalité de gestion, majorée de 1 000 € pour un logement de moins de 40 m², ainsi que différentes aides financières pour le rénover, notamment au niveau énergétique.

GARANTIE DE LOYER

La garantie des loyers impayés Visale Action logement offre aux propriétaires une assurance gratuite susceptible d'indemniser jusqu'à 36 mois de loyer et de mettre en œuvre la procédure d'impayé au tribunal si nécessaire. Pour autant, l'intermédiation locative avec accompagnement des locataires vise à considérablement réduire ce risque.

En cas de logement restitué dégradé, l'AIVS dispose d'un fonds spécifique via la Fapil, permettant la remise en état du logement et de limiter les impayés et la vacance technique entre deux locations. ■

* Agence nationale de l'habitat



3 QUESTIONS À

Jérémie Gourdon

CHARGÉ DE PROJET

Comment est né le projet ?

Nous l'avons évoqué dès 2019 avec Véronique Leteneur, à l'époque directrice du pôle immobilier. Nous étions déjà investis dans le logement accompagné, mais sans l'intermédiaire du mandat de gestion qui permet de faire bénéficier les propriétaires de meilleurs avantages fiscaux. Le montage opérationnel et budgétaire a pris du temps, car de nombreux agréments et soutiens financiers étaient nécessaires de la part de nos partenaires institutionnels. La Fapil, fédération à laquelle nous adhérons et dépositaire de la marque AIVS, nous a accompagnés. Elle a joué un rôle très précieux et structurant. Nous avons été officiellement labellisés cette année et disposons actuellement de cinq logements.

Quel est l'objectif de l'AIVS ?

Favoriser l'accès au logement des publics les plus fragiles, en facilitant la relation propriétaires/locataires. Le fonctionnement ressemble à celui d'une agence immobilière d'un point de vue juridique et technique mais ce n'est pas exactement le même métier. Il faut rapprocher le bon locataire du bon logement, avec un vrai travail de préqualification, et proposer au propriétaire un dispositif fiable, transparent et sécurisé, dans lequel il peut avoir confiance.

En quoi répond-il à un besoin du territoire ?

Il répond pleinement aux enjeux du Plan quinquennal pour le logement d'abord. Certains secteurs sont particulièrement tendus. La captation de logements privés à destination sociale et l'intermédiation locative sont encore peu développées dans l'Ain. L'AIVS est une solution supplémentaire d'offre de logements. Nous avons l'objectif de capter 42 nouveaux logements par an et d'embaucher une nouvelle conseillère en économie sociale et familiale chaque année pour mieux accompagner les personnes aidées.