



France
Terre
d'Asile

RELOREF

REchercher un LOgement pour les REFugiés

VP/2008

SERVICE COORDINATION & LOGEMENT		
Référence : AIVS		Type de document : FAQ
Domaine concerné : Logement		
Version: B	Date: 30/07/08	Pages : 4
Rédacteur : Violaine Pinel		
Vérificateur : Claire Pardoën		
Approbateur: Luisa Landa		

FAQ N°9

Les Agences Immobilières Sociales et les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIS et AIVS)

1. *Qu'est-ce qu'une AIS et une AIVS ?*
2. *Quelles sont leurs missions ?*
3. *Quels services proposent-elles ?*
4. *Quelles sont les conditions d'admission et de prise en charge ?*
5. *Comment bénéficier des services d'une agence immobilière à vocation sociale ?*

1. Qu'est-ce qu'une AIS et une AIVS ?

Les Agences immobilières sociales (AIS) sont des administrateurs de biens mettant leurs compétences au service de personnes défavorisées. Elles se sont développées suite à la loi Besson de 1990.

Comme toute agence immobilière, les AIS possèdent une carte professionnelle, adhèrent à un organisme de garantie financière et souscrivent une assurance responsabilité civile et professionnelle. Elles exercent leur activité d'agence immobilière dans le cadre de la réglementation en vigueur, la loi Hoguet.

Les agences et services immobiliers sociaux prennent la forme d'associations loi 1901, d'Unions d'économie sociale (UES) ou parfois de SARL¹. Il peut également s'agir d'un service au sein d'une structure aux activités plus large. Ils étaient jusqu'à présent en grande partie financés par l'AML (Aide à la médiation locative), qui a été remplacée, aux termes de la loi de 2004 relative aux libertés et responsabilités locales², par une « aide aux

¹ Société à responsabilité limitée.

² Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

suppléments de gestion locative » facultative dont la gestion revient aux conseils généraux dans le cadre du FSL. Ce changement a fragilisé un certain nombre d'agences car certains conseils généraux ont supprimé ce financement.

Leur financement est également assuré par leurs honoraires et produits financiers, ainsi que par des sources complémentaires telles que les collectivités locales, certains organismes publics et para-publics (ANCSEC³, CAF, Anah⁴, etc.), et éventuellement des organismes privés (fondations, entreprises, etc.).

Certains services sont affiliés à la Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL), ils portent alors le nom d'« Agence immobilière à vocation sociale » (AIVS)⁵. D'autres, les « Clés PACT-ARIM »⁶, sont affiliés à la Fédération des PACT, d'autres encore se nomment « SIRES » (Service immobilier rural et social) et font partie du réseau Habitat & Développement.

- 📄 Loi n°70-10 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- 📄 Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- 📄 Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- 📄 Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

France Terre d'Asile et la FAPIL

La FAPIL est un réseau d'opérateurs associatifs travaillant pour le droit à un habitat adapté aux besoins de chacun.

Elle regroupe à ce jour 85 associations et Unions d'économie sociale (UES), dont 35 AIVS. Le nombre de « lots » gérés par ces AIVS est de l'ordre de 7 000, sachant que la taille du parc locatif varie fortement d'une AIVS à l'autre (de 40 à plus de 1 000). Il est constitué surtout de petits logements.

France Terre d'Asile et la FAPIL ont signé une convention de partenariat à la fin de l'année 2004, convention qui a été renouvelée le 20 février 2007.

L'objectif de ce partenariat est de **faciliter l'accès des ménages réfugiés au parc privé conventionné**. La FAPIL s'engage à communiquer sur le présent partenariat auprès de ses adhérents afin que les structures locales de France Terre d'Asile et de la FAPIL travaillent ensemble. France Terre d'Asile, dans le cadre du projet RELOREF, s'engage à proposer à tout propriétaire en lien avec une structure adhérente FAPIL, son « service locatif ».

³ Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances.

⁴ Agence nationale de l'habitat

⁵ L'appellation « AIVS » est un label déposé à l'Institut national de la propriété industrielle (INPI) par la FAPIL ; il implique notamment le respect d'un cahier des charges et d'une charte.

⁶ L'appellation « Clé PACT-ARIM » est un label déposé à l'INPI par le Mouvement PACT-ARIM, impliquant notamment le respect du projet social du Mouvement PACT-ARIM.

2. Quelles sont leurs missions ?

Les AIS et les AIVS ont notamment pour mission :

- d'accroître l'offre de logements privés « sociaux », en assistant les propriétaires qui souhaitent bénéficier des subventions destinées à ce parc ;
- de favoriser l'accès des personnes défavorisées au logement de droit commun ;
- de développer des outils de sécurisation des rapports locatifs.

3. Quels services proposent-elles ?

- **L'aide aux propriétaires pour la réalisation de travaux de réhabilitation**

Les agences informent les propriétaires sur les aides publiques mobilisables (Anah, primes des collectivités territoriales...) et leur fournissent une aide au montage des dossiers de demande de financements. Ainsi, une grande partie du parc géré par les AIS et les AIVS a bénéficié d'un conventionnement Anah, ce qui implique des loyers plafonnés et l'application de plafonds de ressources pour les locataires.

- **La gestion locative adaptée ou sociale**

La gestion locative adaptée recouvre la gestion classique des biens immobiliers (recouvrement des loyers, entretien du logement, intermédiation entre le propriétaire et le locataire), avec en plus une dimension d'accompagnement du ménage dans son rapport au logement : mobilisation des aides au logement, gestion du budget, entretien des locaux, voisinage et environnement...

Cette activité vise notamment à prévenir les impayés de loyer, les dégradations et les éventuels échecs de parcours résidentiel pour les locataires.

- **La location de logements à des personnes défavorisées**

Le mandat de gestion permet, contrairement à la sous-location, de faire des ménages concernés des locataires de droit commun, bénéficiant de toutes les protections légales attenantes à ce statut. Par ailleurs une part importante du parc des AIS leur appartient en propre, ce qui leur permet de louer les logements également en direct.

Les agences et services immobiliers sociaux sont parfois amenés à gérer des **logements du parc public** dans les villes où le marché du logement est très tendu. Certaines AIS gèrent des logements en **milieu rural** : la Direction générale des affaires sociales (DGAS) a d'ailleurs signé en 2002 une convention avec la FAPIL, pour l'aider à développer son intervention sur la prévention des expulsions et le développement des actions d'aide à l'accès au logement en milieu rural et semi-rural.

4. Quelles sont les conditions d'admission et de prise en charge ?

Les agences et services immobiliers sociaux prennent en charge des « personnes défavorisées » au sens de la loi « Besson » de 1990. Localement, ces personnes (ou familles) sont celles qui sont inscrites dans le **PDALPD**.

Le **statut de locataire de droit commun** est privilégié : dans ce cas, le locataire bénéficie d'un contrat de location conforme aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Les agences peuvent néanmoins pratiquer la sous-location, avec ou sans bail glissant.

La plupart du temps, il n'existe aucune condition spécifique de prise en charge des ménages locataires, les structures préférant fonctionner de la manière la plus souple possible.

5. Comment bénéficier des services d'une agence immobilière à vocation sociale ?

Les **modalités d'« admission »** sont **variables** d'une structure à l'autre. L'attribution d'un logement peut être librement déterminée par chaque service, en collaboration avec ses financeurs ; elle relève parfois d'une co-décision du service et du propriétaire bailleur.

L'attribution des logements ayant bénéficié de subventions publiques (Anah ou PLA-I) est toutefois la plupart du temps effectuée **dans le cadre du PDALPD** (commissions d'attribution spécifiques, par exemple).

Avec l'équipe Reloref, vous pouvez contacter les AIS qui se trouvent dans votre département pour connaître leur mode d'attribution des logements et pour leur proposer un partenariat.

Vous pourrez pour cela vous appuyer sur les partenariats nationaux conclus par France Terre d'Asile avec la FAPIL et avec la FNC Pact-Arim.