

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2023

**Vous avez un logement à louer ?
Découvrez les Agences Immobilières à Vocation Sociale
en cliquant sur le lien ci-dessous :**

https://www.youtube.com/watch?v=QE0-_xv0TEQ_



INTRODUCTION

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.

Les AIVS® sont des professionnels de la location solidaire : elles sont agréées par l'Etat, au titre de leur mission sociale et répondent également à l'ensemble des obligations légales et réglementaires liées au métier d'agent immobilier.

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de la Charente-Maritime - Alizés 17 a été officiellement créée le 30 mars 2010.

Elle est porteuse d'une carte professionnelle Gestion immobilière/Transaction délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente-Maritime.

L'AIVS® se distingue d'une agence immobilière classique au regard du public qu'elle loge.

En raison du public auquel elle s'adresse, Alizés 17 consacre beaucoup plus de temps à la gestion locative qu'une agence immobilière classique.

La Gestion Locative Adaptée est son activité principale.

Alizés 17 veille à conserver un lien de proximité avec le locataire, elle est garante du bon déroulement de la relation propriétaire-locataire. Son équipe sait évaluer les situations et mobiliser les partenaires pour proposer un accompagnement social adapté lorsque les locataires ont des difficultés identifiées.

Enfin, la sécurisation du risque locatif propre aux Agences Immobilières à Vocation Sociale la distingue des agences immobilières classiques. Elles mobilisent des garanties en excluant le principe du garant physique.



Les AIVS®, des professionnels plus que jamais mobilisés aux côtés de leurs partenaires



SOMMAIRE

QUELQUES CHIFFRES REPÈRES	....	4
GESTION LOCATIVE ADAPTÉE	....	5
ADMINISTRATION DE BIENS	....	6
PARC DE LOGEMENTS GÉRÉS	....	7
LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES LOGEMENTS GÉRÉS	....	8
SÉCURISATION DU RISQUE LOCATIF	....	9
PUBLIC LOGÉ	....	10
RESSOURCES DU PUBLIC LOGÉ	....	12
MOUVEMENTS DE LOCATAIRES	....	13
MISSIONS DU TRAVAILLEUR SOCIAL	....	14
OBJECTIFS EN 2024	....	15

QUELQUES CHIFFRES REPÈRES

337

**logements gérés
au 31 décembre 2023**

22

**nouveaux
logements captés
en mandat de
gestion en 2023**

336

**ménages logés
en 2023**

**soit 605 personnes
dont 185 enfants**

64

**logements gérés par
convention de
gestion déléguée**

**logements mobilisés en location/sous-location par
Habitat et Humanisme 16/17/79**

LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

Les AIVS® logent une pluralité de ménages en difficultés d'accès au logement.

A 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 ménages logés, et le maintien dans leur logement, elles mettent en œuvre une gestion locative adaptée aux différentes étapes de la location.

Réalisée par l'équipe d'Alizés 17, il s'agit d'une **gestion de proximité** "rapprochée et attentive" adaptée aux publics fragilisés, comportant un **suivi individualisé**, et le cas échéant, une médiation avec son environnement.

La gestion locative adaptée vise à prévenir toutes difficultés locatives et à proposer aux propriétaires une gestion sécurisée de leur patrimoine.

L'objectif est de favoriser l'accès et le maintien du locataire dans son logement à travers la prévention et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

La Gestion Locative Adaptée allie ainsi :

- d'une part, les missions classiques attendues par un propriétaire lorsqu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière,
- d'autre part, une approche humaine plus sensible des publics présentant des difficultés diverses et générant des missions supplémentaires.

L'accompagnement est gradué en fonction des besoins exprimés par les locataires tout au long de l'occupation, en recherchant la plus grande autonomie des ménages.

ADMINISTRATION DE BIENS EN 2023

(MANDAT DE GESTION ET CONVENTION DE GESTION DÉLEGUÉE)

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de la Charente-Maritime – Alizés 17 œuvre pour un double objectif :

- **mobiliser des logements du parc privé pour loger des personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux Propriétaires,**
- **favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisation le risque locatif du Propriétaire grâce à son action, son réseau social et partenarial.**

Aux fonctions de gestion locative classique s'ajoutent des actions à vocation sociale, visant à accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel en les aidant à surmonter d'éventuelles difficultés.

337 logements sont gérés au 31 décembre 2023 :

303 logements gérés en mandat de gestion

dont 14 sont vacants

(10 en cours de mise en location et 4 en travaux)

34 logements par convention de gestion déléguée*

*Ces logements sont mobilisés en location/sous-location par l'Association Habitat et Humanisme qui conserve les liens directs avec les propriétaires solidaires.

Alizés 17 a pour mission d'assurer les états des lieux, la gestion administrative et comptable au titre de la gestion de la sous-location soit dans les relations entre l'Association - locataire et l'occupant(s).

L'Association procède à l'étude des dossiers des demandeurs lors de Commissions d'Attribution auxquels Alizés 17 ne participe pas.

L'accompagnement des ménages est effectué par les bénévoles de l'Association.

LE PARC DE LOGEMENTS GÉRÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Le parc de logements gérés en mandat de gestion se décompose comme suit :

- 220 logements à loyers conventionnés dont :

- 165 logements conventionnés Anah social
- 17 logements conventionnés PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 14 logements conventionnés Anah très social
- 12 logements conventionnés Anah intermédiaire
- 11 logements conventionnés PLS (Prêt Locatif Social)
- 1 logement conventionné PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

- 85 logements vides à loyers libres

- 29 logements meublés à loyers libres

- 3 logements à loyers investissement locatif

(2 loi Pinel et 1 Scellier intermédiaire)

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES 303 LOGEMENTS GÉRÉS EN MANDAT DE GESTION



UNE SÉCURISATION DU RISQUE LOCATIF

Alizés 17 limite la vacance du logement et le risque d'impayés, veille au bon état du logement et assure un suivi individualisé du locataire afin de prévenir toute difficulté.

98

visites annuelles

(hors mouvements - entrée ou sortie - de locataires)

Les visites annuelles des logements permettent de veiller à leurs bons usages et de prévenir les réparations locatives.

L'accord-cadre SADA est une garantie sur mesure pour le parc privé géré par les AIVS® du réseau Fapil.

Le contrat permet aux propriétaires qui confient leur logement en gestion à Alizés 17 de bénéficier d'une couverture en cas d'impayés de loyers et de contentieux d'une part, et de dégradations immobilières et de protection juridique d'autre part.

Ce contrat n'est pas conditionné à un profil de locataires.

47

logements sont assurés au titre de la garantie impayés de loyers – détériorations immobilières SADA au 31 décembre 2023.

63

logements sont assurés au titre de la garantie impayés de loyers SADA (ou Interassurances pour 7 lots) au 31 décembre 2023.

59

locataires bénéficient de la garantie Visale

Visale est un dispositif gratuit qui garantit les impayés de loyers dans la limite de 36 mensualités de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement et la dégradation locative dans la limite de 2 mois de loyers charges incluses (déduction faite de la vétusté).

Pour en bénéficier, le ménage candidat locataire est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50 % (loyer + charges / ressources du ménage).

LE PUBLIC LOGÉ EN 2023

303 logements sont gérés en mandat de gestion au 31 décembre 2023 dont 74 logements sont loués à des Associations agréées par l'Etat.

51

entrées

**45 ménages
et
6 associations agréées
au titre de la
location/sous-location**

42% des ménages accueillis en 2023 bénéficiaient d'un hébergement chez des tiers. 38% ont quitté le parc privé et 7% le parc public. 2% étaient à l'hôtel et 4% ont bénéficié d'une mutation dans le parc de l'AIVS.

(7% des ménages logés étaient "en place" lors de la captation du bien : il s'agit essentiellement des logements conventionnés sans travaux.)

Composition familiale des ménages logés au 31 décembre 2023

(hors logements vacants (14) et
logements loués à des associations (74))

53%

personne
seule

22%

famille
monoparentale

13%

couple
avec enfant(s)

12%

couple
sans enfant

LE PUBLIC LOGÉ EN 2023

52%

des ménages logés

sont bénéficiaires
d'une Allocation
Personnalisée au
Logement

23%

des ménages logés

sont bénéficiaires
d'une Allocation
Logement

65%

18%

18%

17%

des ménages logés

ont entre
31 et 59 ans

ont
moins de 25 ans

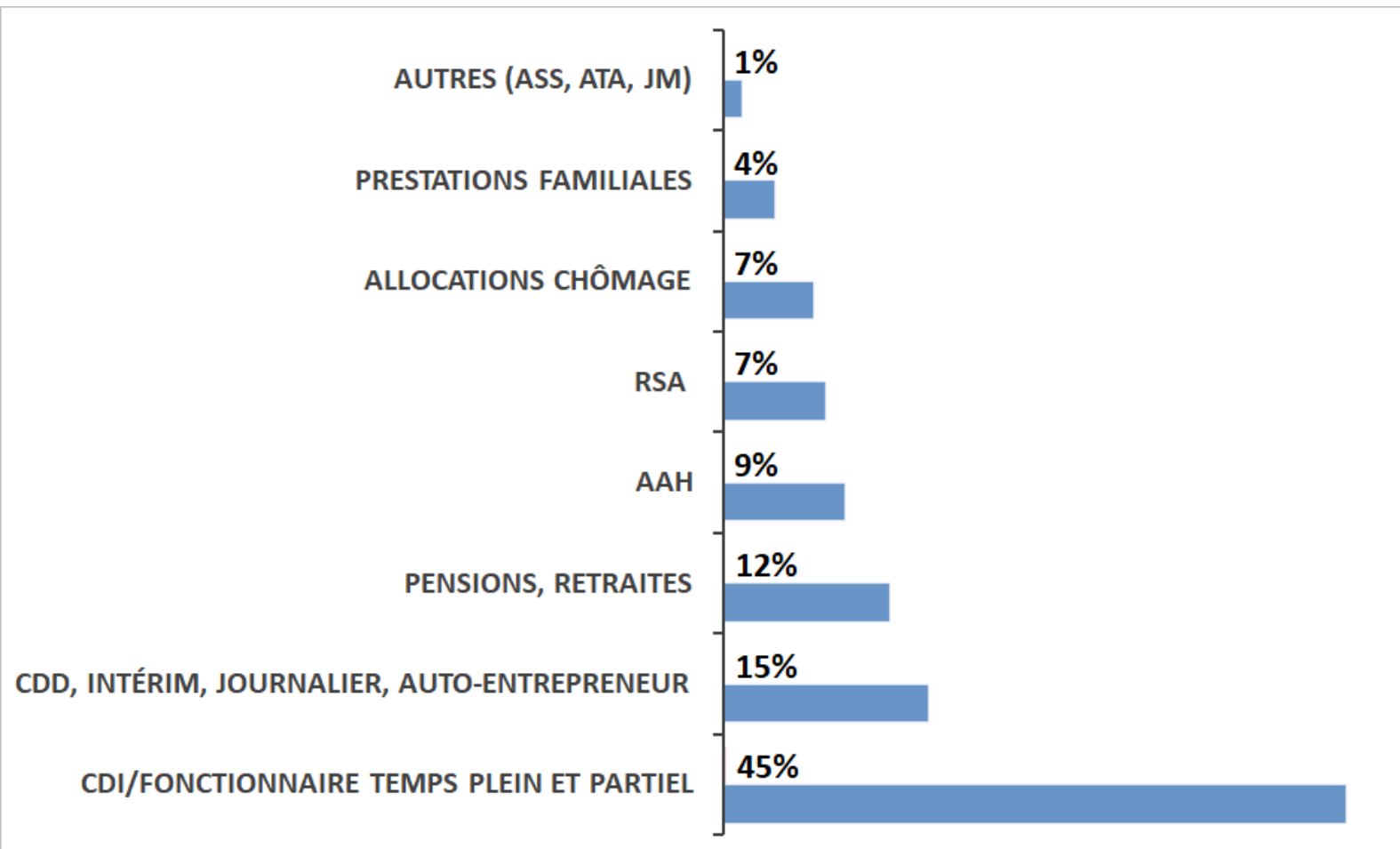
ont entre
26 et 30 ans

ont
60 ans et plus

RESSOURCES DU PUBLIC LOGÉ EN 2023

Typologie des ressources des ménages logés au 31 décembre 2023

(hors logements vacants (14) et logements loués à des Associations (74))



Les ressources perçues sont majoritairement issues de revenus liés à une activité salariée d'une durée indéterminée (45%).

17% du public logé est bénéficiaire de minima sociaux (Allocation Adulte Handicapé, Revenu de Solidarité Active, Allocation de Solidarité Spécifique).

15% ont un emploi à durée déterminée, intérimaire ou sont auto-entrepreneurs.

12% perçoivent une pension ou une retraite.

LES MOUVEMENTS DE LOCATAIRES EN 2023

43

sorties

49% des ménages sortant accèdent à un logement du parc privé tandis que 12% s'orientent vers le parc public.

16% se sont rapprochés de leur famille pour un hébergement consécutivement à un changement de situation.

Près de 15% accèdent à la propriété, à une institution (maison de retraite et hôpital), à un logement temporaire ou à un dispositif d'hébergement.

Près de 5% des mouvements s'effectuent dans le parc de l'AIVS (changement de typologie du ménage, changement de situation financière...).

2 reprises des lieux (près de 5%) sont consécutives au décès du locataire.

LES MISSIONS DU TRAVAILLEUR SOCIAL AU SEIN DE L'AIVS®

L'objectif de l'intervention sociale est de repérer les difficultés rencontrées par les locataires, les identifier et d'évaluer si elles peuvent entraîner une mise en péril de la situation locative.

Lorsqu'une problématique est repérée, le travailleur social propose des solutions adaptées au rétablissement de la situation : une intervention brève ou une orientation vers un partenaire adapté au besoin du locataire.

62%

des locataires

n'ont pas rencontrés de difficultés en cours de location

28%

des locataires

rencontrent des difficultés ponctuelles (augmentation ponctuelles des dépenses, du coût des charges, rappel des règles de bon voisinage...)

4%

des locataires

demandent un suivi permanent quant aux impayés, troubles de voisinage, refus de laisser exécuter les travaux...

6%

des locataires

nécessitent une intervention mensuelle notamment pour le règlement du loyer et des charges, les démarches administratives relatives à l'actualisation des droits, les règles de bon voisinage...

OBJECTIFS EN 2024

Communication auprès des collectivités territoriales

Les OPAH, outil de la valorisation de l'intermédiation locative, constituent une porte d'entrée des propriétaires intéressés par le conventionnement de leur(s) logement(s).

Des réunions d'information, en partenariat avec l'Anah et les opérateurs locaux permettront d'aborder la question de l'intermédiation locative au sein des programmes de l'Anah pour présenter ses avantages, préciser le lien avec le conventionnement et rassurer les propriétaires sur la sécurisation de leur(s) revenu(s) locatif(s).

Communication auprès des propriétaires-bailleurs

Dans un contexte réglementaire foisonnant ayant fait évoluer le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et les objectifs de performance énergétique des logements, Alizés 17 continuera à informer les propriétaires-bailleurs de l'évolution de la réglementation et des nouvelles obligations et à les alerter sur les risques associés aux caractéristiques qualitatives et énergétiques de leur(s) bien(s) (notes d'information et des courriers individualisés).

Promotion de l'offre sociale privée via le Conventionnement Anah

Applicable depuis le 1er janvier 2022 (jusqu'au 31 décembre 2024), le dispositif Loc'Avantages a succédé à Louer Abordable et permet aux propriétaires de logements loués dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux varie en fonction du niveau de loyer pratiqué.

Une décote est appliquée aux loyers médians de marché selon le segment de conventionnement ; elle se calcule à partir du simulateur en ligne sur le site de l'Anah.

Loc'Avantages ouvre droit à une réduction d'impôt, calculée sur le montant des revenus locatifs bruts ; celle-ci est majorée lorsque le propriétaire confie la gestion de son bien conventionné pour une durée de six ans minimum, à une Association agréée au titre de l'intermédiation locative (+ prime(s) selon le segment de conventionnement).

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17

**Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®)
de la Charente-Maritime**

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de la Charente-Maritime
Garanties financières : CEGC - Gestion : 200 000€ - Transaction : 110 000€

Tel : 05 46 27 50 15
contact@alizes17.fr
www.alizes17.fr

