
Rapport D'ACTIVITÉ 2024

Vous avez un logement à louer ?

**Découvrez les Agences Immobilières à Vocation Sociale
en cliquant sur le lien ci-dessous :**

[vidéo](#)



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 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 confiant son bien en mandat de gestion après de l'AIVS® Alizés 17, le propriétaire bénéficie des mêmes services qu'une agence immobilière classique mais profite également d'une gestion locative de proximité (suivi individualisé du locataire, entretien du logement, prévention des impayés, etc...)



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



La Gestion Locative Adaptée est son activité principale.

Elle consiste en une activité de gestion locative attentive aux situations particulières des personnes ou ménages logés et ainsi, individualisée.

L'objectif est de sécuriser le risque locatif locataire/propriétaire mais également d'évaluer les situations et mobiliser les partenaires pour proposer un accompagnement social adapté lorsque les locataires ont des difficultés identifiées.

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.

Sommaire

02

Introduction

03

Sommaire

04

Les chiffres clés

05

Les indicateurs de l'année 2024

06

Administration de biens

07

Les nouveaux logements

08

Le parc de l'AIVS® en 2024

10

Zoom sur le parc immobilier

11

La Gestion Locative Adaptée (GLA)

12

Le public logé en 2024

13

La sécurisation du risque locatif

14

Les interventions sociales en 2024

15

Les objectifs en 2025

Les chiffres clés

338

logements gérés au
31 décembre 2024

61

logements gérés par
convention de
gestion déléguée

logements mobilisés en location/sous-location
par l'Association Habitat et Humanisme 16/17/79
(dont 30 en mandats de gestion)

157

propriétaires
"bailleurs solidaires"

124 personnes physiques
33 personnes morales

21

nouveaux logements
captés en mandat de
gestion en 2024

Les indicateurs de l'année 2024

52

entrées

34

sorties

331

ménages logés

638 personnes
dont 219 enfants

62

interventions sociales

Administration de biens

(mandat de gestion et convention de gestion déléguée)

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 sécurisant 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.

338 logements sont gérés au 31 décembre 2024 :

**307 logements gérés en mandat de gestion
dont 4 sont vacants**
(3 en cours de mise en location et 1 en travaux)

31 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.

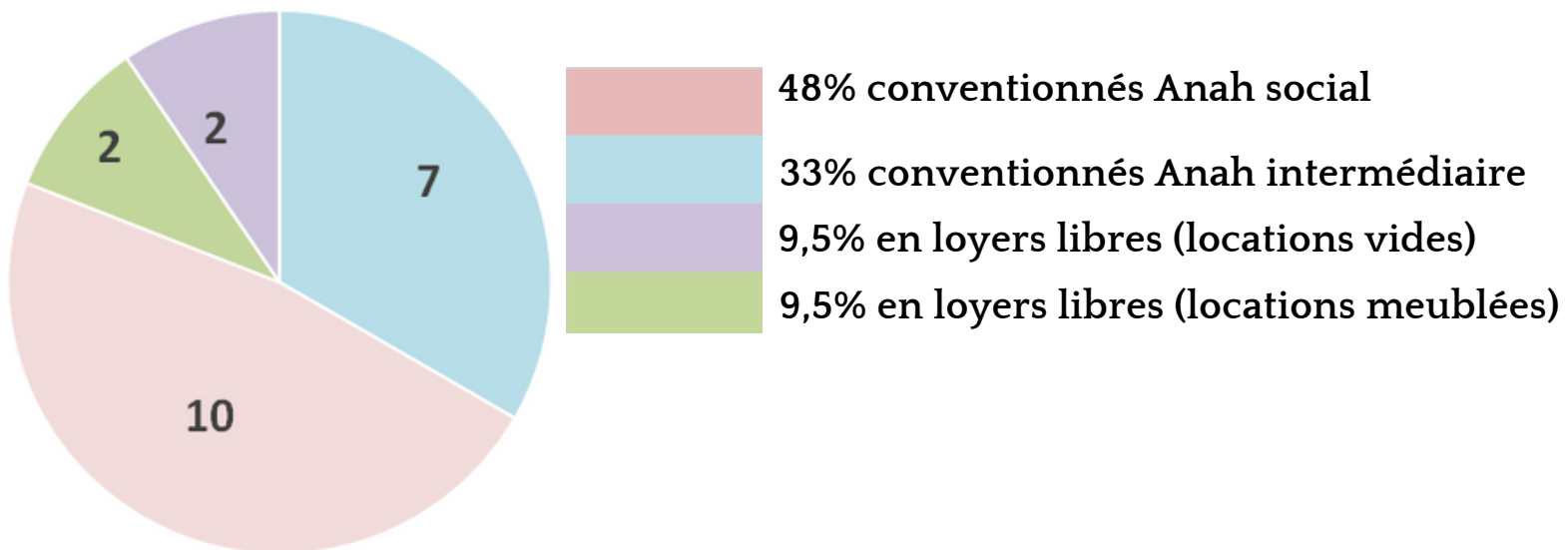
Alizés 17 a pour mission d'assurer les états des lieux, la gestion administrative et comptable au titre de la gestion de la sous-location soit dans les relations entre l'Association - locataire et l'occupant(s).

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.

Les nouveaux logements en 2024

21 nouveaux logements



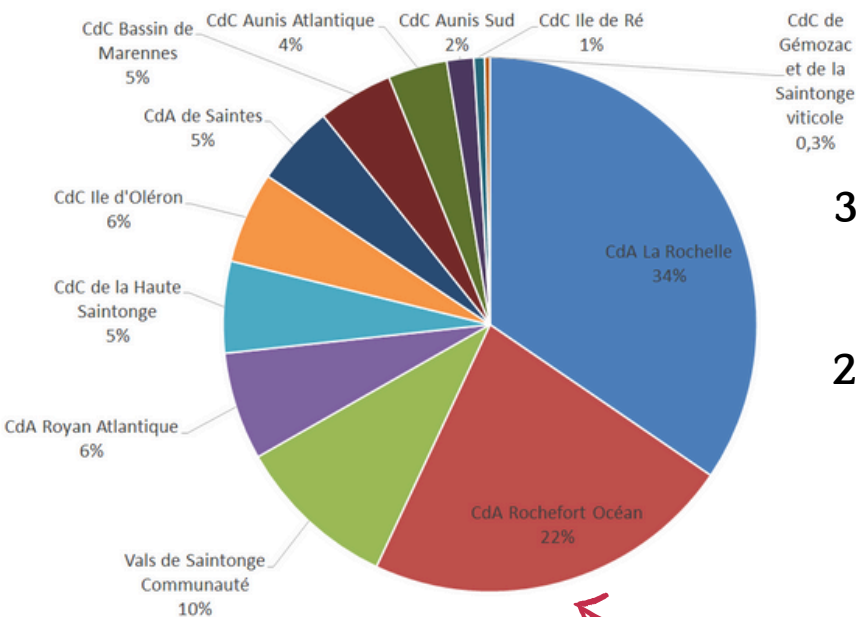
81%

sont conventionnés
avec l'Anah

19%

sont en loyers libres

Le parc de l'AIVS® en 2024



34% du parc immobilier se situe sur la CdA de La Rochelle

22% du parc immobilier se situe sur la CARO

présence dans 12 communautés de communes ou d'agglomération sur 13

45%

du parc immobilier est composé de T1 et T2

33% de type 3
18% de type 4
4% de type 5

307

logements gérés en mandat de gestion

214 appartements
93 maisons

Le parc de l'AIVS® en 2024



Zoom sur le parc immobilier au 31 décembre 2024

Le parc de logements gérés en mandat de gestion (307)
se décompose comme suit :

- **223 logements à loyers conventionnés dont :**
 - 163 logements conventionnés Anah social
 - 17 logements conventionnés PLAI/PLAI adapté (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
 - 13 logements conventionnés Anah très social
 - 20 logements conventionnés Anah intermédiaire
 - 8 logements conventionnés PLS (Prêt Locatif Social)
 - 2 logement conventionné PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- **58 logements vides à loyers libres**
- **23 logements meublés à loyers libres**
- **3 logements à loyers loi Pinel (2)
et Scellier intermédiaire (1)**



70%

ont une étiquette
énergétique entre A et D

La Gestion Locative Adaptée (GLA)

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.

Le public logé en 2024

307 logements sont gérés en mandat de gestion au 31 décembre 2024 dont 79 logements sont loués à des Associations agréées par l'Etat.

50%

du public logé est composé de personnes seules

25% de familles monoparentales
14% de couples avec enfant(s)
11% de couples sans enfant

63%

ont entre 31 et 59 ans

16% ont plus 60 ans ou plus
11% ont moins de 25 ans
10 % ont entre 26 et 30 ans

52

entrées

47 ménages et 5 associations agréées au titre de la location/sous-location

47%

ont des ressources issues de revenus d'activité salariée à durée indéterminée

14% sont en CDD ou intérim

13% perçoivent une retraite ou pension

13% sont bénéficiaires de minima-sociaux

11% perçoivent une allocation chômage,

2% des prestations familiales et 1% une

indemnité de formation

47%

bénéficient d'une APL

25% des ménages logés sont bénéficiaires d'une AL

12 ■

APL : Allocation Personnalisée au Logement
AL : Allocation Logement

La 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.

154

visites annuelles
en 2024

(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.

50

logements sont assurés au titre de la garantie impayés de loyers - détériorations immobilières SADA au 31 décembre 2024

53

logements sont assurés au titre de la garantie impayés de loyers SADA (ou Interassurances pour 6 lots) au 31 décembre 2024

63

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).

13 ■

Les interventions sociales en 2024

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 de l'AIVS® propose des solutions adaptées au rétablissement de la situation : une intervention brève ou une orientation vers un partenaire adapté au besoin du locataire.

66%

des locataires
n'ont pas rencontrés
de difficultés en cours
de location

24%

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

6%

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

5%

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...)

Les objectifs en 2025

COMMUNICATION

Les OPAH et/ou Pactes Territoriaux, outils 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).

Dans un contexte réglementaire foisonnant ayant fait évoluer le Diagnostic de Performance Energétique (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 LOCATIVE SOCIALE PRIVEE

Le dispositif "Loc'Avantages" est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027 dans les mêmes conditions que depuis sa mise en oeuvre en 2022.

Le dispositif "Loc'Avantages" 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 (décote appliquée aux loyers médians de marché selon le segment de conventionnement), majorée lorsque le bien conventionné pour une durée de six ans minimum est confié à une Association agréée au titre de l'intermédiation locative (+ prime(s) selon le segment de conventionnement).

Alizés 17 poursuivra la promotion de l'offre locative sociale privée via le conventionnement Anah en zones tendues notamment pour permettre l'accès au logement aux publics prioritaires et ménages à revenus modestes.

**OBJECTIF QUANTITATIF :
CAPTATION DE 25 LOGEMENTS**

**Association Altéa-Cabestan
Alizés 17
Agence Immobilière à Vocation Sociale
(AIVS®)
de la Charente-Maritime**

**34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE
Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr**

Carte n°CPI 1702.2018.000.037.769 délivrée par la CCI de la Charente-Maritime
Garanties financières : CEGC
Gestion : 200 000€ - Transactions : 110 000€